

UAF -IT

ARR_2026_2

Nomenclature : 2.1.4

**Approbation du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT) du lot 1.5 de la ZAC
Centre Atlantique - Abrogation - Remplacement**

Le Président de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.311-6, D.311-11-1 et D.311-11-2,

Vu le Code de Commerce et notamment l'article L.752-6,

Vu l'article 40 de la LOI n° 2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables, modifié par l'article 8 de la Loi n°2025-1129 du 26 novembre 2025,

Vu les statuts de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo annexés à l'arrêté préfectoral du 17 septembre 2025, et notamment l'article 6, I, 1°) relatif à la compétence « Développement économique, incluant la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activité »,

Vu le procès-verbal d'installation du Conseil Communautaire et de l'élection du Président et des Vice-Présidents et autres membres du Bureau en date du 16 juillet 2020,

Vu la délibération du Conseil Communautaire en date du 11 octobre 2012 approuvant la création d'une Z.A.C. d'activités économiques en extension du Parc Les Coteaux à Saint Georges des Coteaux,

Vu la délibération n°2013-65 du Conseil Communautaire en date du 10 avril 2013, transmise au contrôle de légalité le 25 avril 2013, portant approbation du Programme des Équipements Publics et du dossier de réalisation de la ZAC Centre-Atlantique,

Vu la délibération n°2021-191 du Conseil Communautaire en date du 24 novembre 2021 portant modification du dossier de réalisation de la ZAC Centre-Atlantique,

Vu la délibération n°2021-192 du Conseil Communautaire en date du 24 novembre 2021 portant approbation du Programme des Équipements Publics modifié de la ZAC Centre-Atlantique,

Vu la délibération n°2018-42 du Bureau Communautaire en date du 21 décembre 2018 portant cession du lot 1.5 cadastré section ZH n°228 de la ZAC Centre Atlantique à Saint-Georges-des-Coteaux,

Vu l'arrêté n°20-1033 en date du 7 juillet 2020, transmis au contrôle de légalité le 8 juillet 2020, approuvant le Cahier des Charges de Cession des Terrains du lot 1.5 de la ZAC Centre Atlantique,

Vu l'arrêté n°2023-14 en date du 15 mars 2023, transmis au contrôle de légalité le 16 mars 2023, approuvant le Cahier des Charges de Cession des Terrains du lot 1.5 de la ZAC Centre Atlantique, en abrogeant et remplaçant le précédent,

Considérant qu'en application de l'article L.311-6 du Code de l'urbanisme, les cessions de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée, et éventuellement les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone,

Considérant, en outre, que le Président de l'établissement public de coopération intercommunale peut approuver le cahier des charges,

Considérant que le cahier des charges de cession de terrain relatif au lot 1.5 prévoit une surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle ZH n°228 cédée de 38 155 m² ainsi que des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales,

Considérant qu'en application de l'article D.311-11-2 du Code de l'Urbanisme, les dispositions susmentionnées du cahier des charges de cession de terrain approuvé sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme à l'expiration du délai d'affichage d'un mois prévu par l'article D.311-11-1 du même Code,

Considérant que les dispositions du Cahier des Charges de Cession des Terrains approuvé le 15 mars ne sont pas pleinement compatibles aux nouvelles obligations imposées aux parcs de stationnements extérieurs de plus de 1500m² créées par l'article 40 de la LOI n°2023-175 du 10 mars 2023 modifié, et qu'il convient donc d'ajuster les règles du Cahier des Charges de Cession des Terrains concernant les stationnements,

Considérant que le Code de Commerce limite désormais l'extension des ensembles commerciaux à une surface de vente inférieure à 10 000m² et qu'il est donc nécessaire d'ouvrir plus de destinations possibles dans le secteur « commercial » de la ZAC Centre Atlantique afin de pouvoir poursuivre son aménagement,

ARRÊTE

ARTICLE 1 : Le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) du lot 1.5 de la ZAC Centre Atlantique annexé à l'arrêté n°2023-14 en date du 15 mars 2023 est abrogé et remplacé par le cahier des charges de cession de terrain (CCCT) annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 : Le cahier des charges approuvé est consultable à l'accueil du siège de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo, 12 boulevard Guillet Maillet à Saintes, aux horaires d'ouverture habituels de l'établissement.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté, mentionnant l'approbation du cahier des charges du lot 1.5 de la ZAC Centre Atlantique, est affiché pendant 1 mois au siège de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo, 12 boulevard Guillet Maillet à Saintes et en Mairie de Saint-Georges-des-Coteaux, 11 Grand Rue à Saint-Georges-des-Coteaux, sur laquelle la ZAC est située.

ARTICLE 4 : Le présent arrêté est publié au registre des arrêtés.

ARTICLE 5 : En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du Code de Justice Administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours en annulation par courrier ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr devant le Tribunal Administratif de Poitiers dans un délai de deux mois à compter de sa publicité.

ARTICLE 6 : La Directrice Générale des services de Saintes - Grandes Rives - L'Agglo est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Certifié exécutoire compte tenu de sa transmission au contrôle de légalité le 23 JAN. 2026
et de sa publication le 23 JAN. 2026

Fait à Saintes, le

Président,
12 bd Guillet Maillet
17100 SAINTES
Bruno DRAPRON
L'AGGLO

ZAC Centre-Atlantique

Phase 1



CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

Lot 1.5

Approuvé par le Président de Saintes Grands Rives, L'agglo

En vertu de l'arrêté n° 2026-2 du : ...23 JAN 2026..., publié le : ...23 JAN 2026...

Le Président



SAINTES GRANDES RIVES
12 bd Guillet Maillet
17100 SAINTES
L'AGGLO

SAINTES GRANDS RIVES, L'AGGLO

A2I INFRA

4, AVENUE DE TOMBOUCTOU
CS 90316 - 17108 SAINTES CEDEX

40 AVENUE DE ROMPSAY
17000 LA ROCHELLE

TÉL.: 05.46.93.41.50
FAX. : 05.46.74.29.46

TÉL.: 05.46.68.06.74
contact@a2i-infra.fr

www.agglo-saintes.fr

www.a2i-infra.fr



PRÉAMBULE

TITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CESSION ET DISPOSITIONS FONCIÈRES GÉNÉRALES

Article 1 : Conditions de la cession

Article 2 : Dispositions foncières générales

TITRE II - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

SECTION 1 : Présentation

SECTION 2 : Description des travaux réalisés par l'aménageur

SECTION 3 : Prescriptions Architecturales, Urbanistiques, Paysagères et Environnementales

ZAC Centre-Atlantique Phase 1

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

PRÉAMBULE

SAINTES GRANDS RIVES, L'AGGLO

AZI INFRA

4, AVENUE DE TOMBOUCTOU
CS 90316 - 17108 SAINTES CEDEX

40 AVENUE DE ROMPSAY
17000 LA ROCHELLE

TÉL.: 05.46.93.41.50
FAX. : 05.46.74.29.46

TÉL.: 05.46.68.06.74
contact@a2i-infra.fr

www.agglo-saintes.fr

www.a2i-infra.fr



Les objectifs du Parc Centre Atlantique.....	5
La composition du Parc Centre Atlantique.....	6
Objet du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT).....	7
Composition du CCCT	8
Champ d'application du CCCT	9

Les objectifs du Parc Centre Atlantique

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Objectifs Économiques :

Dans le cadre de sa compétence Développement Économique, Saintes Grands Rives, L'agglomération doit répondre à deux enjeux majeurs pour son territoire :

- soutenir le développement de l'économie productive génératrice d'emplois ;
- maîtriser le développement commercial en zone d'activités.

L'objectif de l'aménagement du Parc Centre Atlantique est de répondre à ces deux enjeux en :

- créant une offre foncière adaptée et maîtrisée pour les entreprises de production ;
- maintenant l'attractivité commerciale départementale sur un espace identifié en continuité du Parc Les Coteaux.

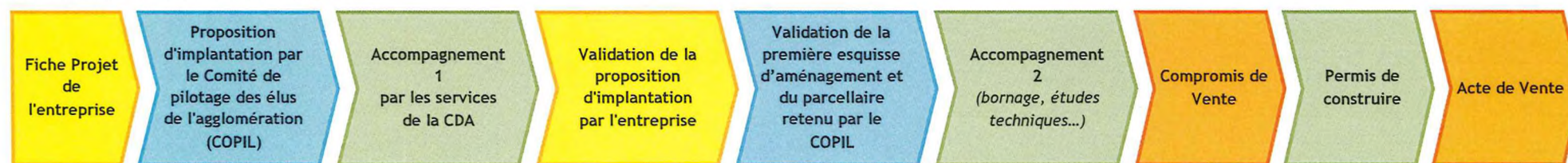
Objectif de durabilité :

Au travers de l'aménagement et du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT), Saintes Grands Rives, L'agglomération a la volonté de mettre en œuvre les principes de durabilité de manière opérationnelle. Le projet développe le principe premier de densité et de limitation de la consommation d'espace agricole par le travail de multifonctionnalité et de mutualisation des espaces (gestions des eaux pluviales, espaces verts, parkings...). Le projet limite les consommations d'énergie, notamment de l'éclairage public, et permet la production d'énergie et sa réinjection dans le réseau. Il développe des services aux employés et aux usagers afin de limiter le recours à la voiture individuelle... Au travers du CCCT, les règles imposées sur l'espace privé visent à :

- mettre en œuvre des objectifs de durabilité de l'agglomération ;
- conserver des fonctionnalités de la zone ;
- permettre l'adaptabilité/réversibilité du bâti en conservant ses potentiels (énergétiques, accès...) ;
- pérenniser la qualité de la zone et son attractivité ;
- limiter les conflits d'usage et les impacts sur l'environnement.

Objectif de co-construction :

Le CCCT est l'outil pour travailler le partenariat entre Saintes Grands Rives, L'agglomération et l'entreprise. L'agglomération accompagnera les entreprises dans leur projet d'aménagement afin qu'il réponde au mieux aux objectifs du territoire et aux principes d'aménagement de la zone d'activités. Au terme de l'accompagnement technique des entreprises, l'autorisation de construire sera facilitée.



La composition du Parc Centre Atlantique

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

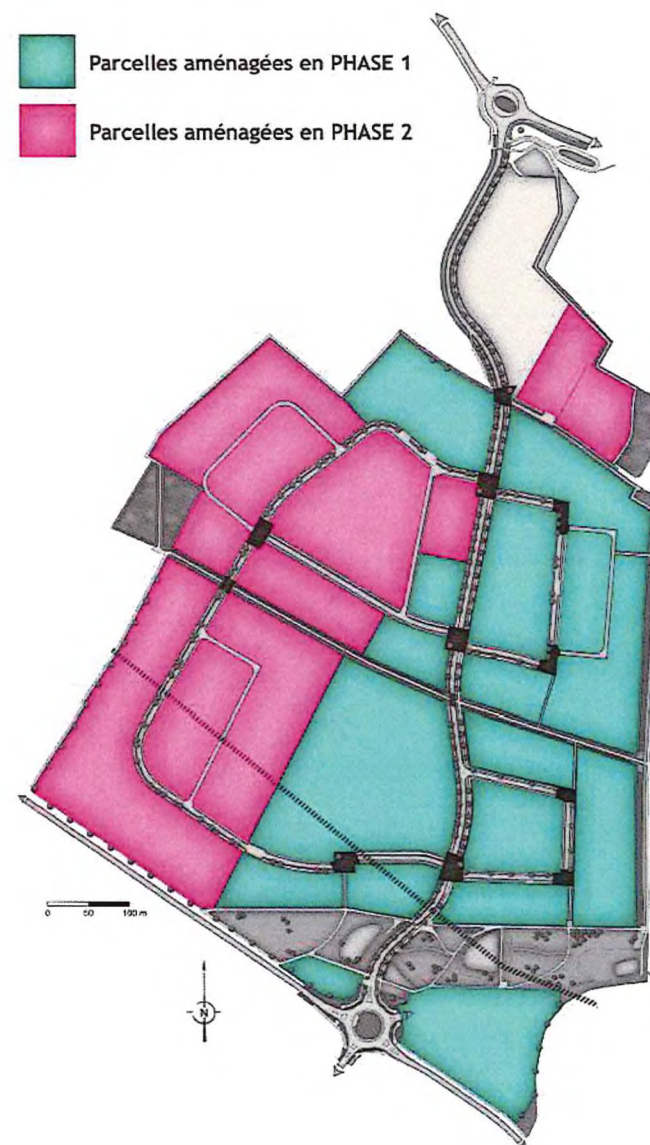
Le Parc Centre atlantique possède une localisation privilégiée au centre du département de la Charente Maritime, en continuité d'un pôle économique majeur et identifié, le Parc Atlantique. Il est également privilégié par son accessibilité depuis l'autoroute A10 et sa visibilité depuis les axes majeurs.

Le Parc Centre Atlantique s'étend sur 56 hectares, dont 37 hectares de foncier cessible. Les 2/3 des terrains sont destinés aux entreprises de production et 1/3 aux commerces.

Les 56 hectares du Parc Centre Atlantique seront aménagés et commercialisés en deux phases de travaux successives, selon le découpage figurant sur la carte ci-contre.

La première phase correspond à l'aménagement des terrains acquis à l'amiable par Saintes Grands Rives, L'agglo. La seconde phase correspond aux terrains encore non maîtrisés par Saintes Grands Rives, L'agglo lors de la commercialisation des premiers terrains de la phase 1.

Selon l'aboutissement des procédures d'acquisition en cours et suite à de nombreux recours contentieux, elle pourrait finalement ne pas être réalisée.



Objet du Cahier des Charges de Cession des Terrains (CCCT)

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



- Le présent CCCT, établi en application de l'article L 311.6 du Code de l'urbanisme, a pour objet de définir les modalités et les conditions de cession des terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC.

Article L 311.6 - Modifié par Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art.9

Les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté font l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée. Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale, dans les cas où la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, ou le représentant de l'Etat dans le département dans les autres cas, peut approuver le cahier des charges. Si le cahier des charges a été approuvé, et après qu'il a fait l'objet de mesures de publicité définies par décret, celles de ses dispositions qui sont mentionnées au premier alinéa sont opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le cahier des charges devient caduc à la date de la suppression de la zone. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux cahiers des charges signés avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- Ce document est annexé à l'acte de cession.



Le présent Cahier des Charges de Cession des Terrains est divisé en plusieurs **volumes** répartis comme suit :

Titre I : Conditions générales de la cession et dispositions foncières générales

Il détermine les prescriptions imposées à l'acquéreur des terrains, notamment pour satisfaire au respect des objectifs et enjeux du parc d'activité. Ces conditions définissent le but de la cession et les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue ou résiliée au cas d'inexécution des obligations du présent cahier des charges.

Il détermine également les conditions de délimitation du terrain cédé ainsi que les servitudes y afférentes.

Titre II: Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales

Il traduit les orientations communautaires en matière d'aménagement et de développement durable de la zone d'activité, définissant les droits et obligations de l'aménageur et de l'acquéreur.

Le Titre II est composé de registres régissant différemment les règles d'aménagement selon les lots et leurs vocations, pour adapter ces règles à leurs fonctionnalités et localisation, en fonction de 5 secteurs :

- le secteur commercial
- le secteur productif
- le secteur showroom
- le secteur hameau d'entreprises
- le secteur automobile



- Les dispositions du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains s'appliquent aux lots individuels libres situés dans le périmètre de la ZAC Centre-Atlantique.
- Le CCCT s'impose à tous les propriétaires et plus généralement à tous les utilisateurs de terrains ou de constructions ainsi qu'à leurs héritiers ou ayants cause à quelque titre que ce soit. Il s'impose également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges.
- Le présent CCCT fera l'objet d'une délibération en Conseil communautaire, en même temps que la vente. Mention de cette délibération sera faite dans tout acte translatif de propriété, qu'il s'agisse d'une première cession ou de cessions successives.
- Par mesure de simplification et pour la clarté du texte :
 - Saintes Grands Rives, L'agglo, maître d'ouvrage est désignée sous le vocable « **AMÉNAGEUR** » ;
 - On désignera sous le vocable « **ACQUÉREUR** » tous les assujettis au présent cahier des charges de cession de terrain, qu'il soit propriétaire, acquéreur, concessionnaire, bénéficiaire d'apport, copartageant, constructeur, locataire, concessionnaire d'usage, etc... ;
 - On désignera sous le vocable général « **ACTE DE CESSION** » tout acte transférant la propriété d'un terrain ou immeuble situé dans le périmètre d'application du présent cahier des charges de cession de terrain, que ce soit une vente, un apport, un partage, une donation, etc... et par « **LOCATION** » ou « **BAIL** » tout acte conférant la jouissance temporaire de l'un desdits biens, que ce soit un bail à construction, une concession immobilière, un bail emphytéotique, etc.
- Le prix de cession des terrains est fixé par le maître d'ouvrage et figurera dans l'acte de cession.

Division des terrains

- Les terrains de la ZAC Centre-Atlantique feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés aux voies et espaces publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés aux autres acquéreurs. Cette division ne sera pas soumise à permis d'aménager en vertu des dispositions de l'article R. 442-1 du Code de l'urbanisme.

ZAC Centre-Atlantique Phase 1

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

TITRE I - CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA CESSION ET DISPOSITIONS FONCIÈRES GÉNÉRALES

SAINTES GRANDS RIVES, L'AGGLO

AZI INFRA

4, AVENUE DE TOMBOUCTOU
CS 90316 - 17108 SAINTES CEDEX

40 AVENUE DE ROMPSAY
17000 LA ROCHELLE

TÉL.: 05.46.93.41.50
FAX. : 05.46.74.29.46

TÉL.: 05.46.68.06.74
contact@a2i-infra.fr

www.agglo-saintes.fr

www.a2i-infra.fr



Article 1 : Conditions de la cession.....	12
1.1 Objet de la cession	12
1.2 Délais d'exécution	12
1.3 Prolongation éventuelle des délais	12
1.4 Sanctions en cas d'inobservation des obligations	12
1.5 Vente - Location - Morcellement des terrains cédés.....	13
1.6 Nullité de la vente	13
1.7 Maîtrise d'ouvrage	13
Article 2 : Dispositions foncières générales	14
2.1 Délimitation des biens cédés	14
2.2 Plan numérique de l'opération	14
2.3 Modification des détails des limites du terrain	14
2.4 Servitudes	14
2.5 Tenue générale.....	14
2.6 Assurances	15
2.7 Transfert des équipements dans le domaine public.....	15
2.8 Litiges - Subrogations	15
2.9 Charges.....	15
2.10 Décharge de responsabilité	15
2.11 Démarrage des constructions	15



Article 1 : Conditions de la cession

1.1 OBJET DE LA CESSION

- Les terrains devront être bâtis et aménagés conformément aux dispositions du POS ou PLU de la Commune de Saint-Georges-des-Coteaux et du Titre II du présent CCCT.
- La présente cession ou location est consentie à l'acquéreur en vue de la réalisation du programme de bâtiments défini dans l'acte de cession ou de location et conformément aux données ci-dessous :
 - Acquéreur : L'immobilière Leroy Merlin France
 - Adresse du terrain : 2 impasse Sophie Germain
17 810 SAINT-GEORGES-DES-COTEAUX
 - Références cadastrales : ZH 228
 - Superficie indicative de l'unité foncière : 43 501 m²
 - Surface de plancher autorisée : 38 155 m²
 - Nature du programme : commerce spécialisé (bricolage, équipement de la maison...) de plus de 2000m² de surface de vente

1.2 DÉLAIS D'EXÉCUTION

- L'acquéreur s'engage à entreprendre les travaux dans un délai de 8 mois après signature de l'acte de vente avec l'aménageur.
- La date de prise en compte pour le début des travaux est la Déclaration d'Ouverture du Chantier déposée à la Mairie et dont une copie sera adressée à l'aménageur.
- L'acquéreur s'engage à avoir terminé les travaux y compris l'aménagement complet des Voiries et Réseaux Divers (V.R.D.) et espaces extérieurs et présenter la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (D.A.A.C.T.) dans un délai de 30 mois à dater de la délivrance du permis de construire définitif, à savoir, purgé de recours et retrait.
- L'acquéreur s'engage à restituer les terrains à l'aménageur, à sa demande, dans les conditions définies à l'article 1.4, s'il n'a pu réaliser l'opération définie ci-dessus dans le délai susmentionné.

1.3 PROLONGATION ÉVENTUELLE DES DÉLAIS

- Les délais d'exécution prévus au présent cahier des charges seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure ou à une cause légitime de suspension de délai, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle l'acquéreur a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure, de la cause légitime de suspension de délai et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.
- Les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure ou cause légitime de suspension de délai.

1.4 SANCTIONS EN CAS D'INOBSERVATION DES OBLIGATIONS

En cas d'inobservation de tout ou partie des obligations mises à la charge de l'acquéreur ou du preneur par le présent cahier des charges et ses annexes, l'aménageur pourra soit exiger des dommages et intérêts, soit prononcer la résolution de la cession ou la résiliation de la location, dans les conditions prévues ci-après.

• Les dommages et intérêts forfaitaires :

Si l'acquéreur n'a pas respecté tout ou partie des obligations prévues par le présent cahier des charges et ses annexes, et notamment l'un des délais fixés par l'article 1.2, l'aménageur le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai qu'il fixera.

Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas satisfait à ses obligations, l'aménageur pourra exiger une indemnité dont le montant est fixé à 1/1000ème du prix de cession hors taxes par jour de retard.

L'indemnité réclamée ne pourra dépasser 10 % du montant hors taxes de la cession. Lorsque le montant de l'indemnité due pour ce retard aura atteint ces 10 %, l'aménageur pourra prononcer la résolution de la cession ou la résiliation de la location dans les conditions prévues ci-après.

• La résolution de la cession :

La cession pourra être résolue par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inexécution ou inobservation par l'acquéreur de tout ou partie des obligations prévues par le présent cahier des charges et ses annexes, et notamment d'un des délais fixés par l'article 1.2.



Article 1 : Conditions de la cession

La résolution s'effectuera selon les modalités suivantes :

- si la résolution intervient avant le début des travaux (D.O.C.), l'acquéreur recevra une indemnité de résolution égale au prix de cession, déduction faite de 10 % à titre de dommages et intérêts forfaitaires.
- si la résolution intervient après le début des travaux (D.O.C.), l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée au terrain par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main d'œuvre utilisés.

La plus-value sera fixée par voie d'expertise contradictoire, l'expert de l'aménageur étant désigné par lui, celui de l'acquéreur pouvant, si l'acquéreur ne pourvoit pas à sa désignation, être désigné d'office par le Président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.

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

Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur.

• La résiliation de l'acte de location :

L'acte de location pourra être résilié par décision de l'aménageur, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation par le preneur de tout ou parties des obligations prévues par le présent cahier des charges et ses annexes, et notamment d'un des délais fixés par l'article 1.2.

Les conditions de résiliation de l'acte de location sont celles prévues à l'acte.

- Tous les frais seront à la charge du preneur.
- Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef du preneur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution dans les conditions fixées à l'article L.411-4 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

1.5 VENTE - LOCATION - MORCELLEMENT DES TERRAINS CÉDÉS

- Il est interdit à l'acquéreur de mettre en vente le terrain qui lui est cédé avant l'achèvement de la totalité des travaux prévus, sans en avoir, au moins trois mois à l'avance, avisé l'aménageur.
- L'aménageur pourra exiger que le terrain lui soit rétrocédé ou qu'il soit cédé à un acquéreur désigné ou agréé par lui.

- Après achèvement des travaux, l'acquéreur sera tenu de ne pas modifier l'affectation du bâtiment sans en avoir avisé l'aménageur au moins deux mois à l'avance. L'aménageur pourra jusqu'à l'expiration de ce délai exiger que le changement d'affectation soit différé pour une durée de six mois et ne soit effectué que si, durant ce dernier délai, il n'a pu être trouvé un acquéreur pour l'ensemble du fonds s'engageant à maintenir l'affectation, le prix d'acquisition étant fixé, à défaut d'accord amiable, par voie d'expertise contradictoire. L'expert de l'acquéreur, si ce dernier ne pourvoit pas à sa désignation, pourra être désigné d'office par le président du tribunal de grande instance sur la requête de l'aménageur.
- Aucune location de l'immeuble ou du terrain cédé ne pourra être consentie tant qu'il n'aura pas reçu l'affectation prévue. Toutefois, l'acquéreur aura la possibilité de consentir des contrats de bail ou crédit bail immobilier à la condition que le locataire ait reçu l'agrément préalable de l'aménageur.
- Les dispositions du présent article ne sont pas applicables en cas de copropriété, ni en cas de vente d'immeuble à construire.
- Tout morcellement, quelle qu'en soit la cause, des terrains cédés est interdit, même après réalisation des travaux prévus, sauf autorisation spéciale et expresse accordée par l'aménageur et ce, sans préjudice, s'il y a lieu, de l'application des réglementations en vigueur.

1.6 NULLITÉ DE LA VENTE

- Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage, etc. qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre premier du présent cahier des charges, seraient nuls et de nul effet.
- Cette nullité pourra être évoquée par l'aménageur pendant un délai de cinq ans à compter de l'acte de vente entaché d'irrégularité.

1.7 MAÎTRISE D'OUVRAGE

- L'acquéreur s'engageant à la réalisation du programme défini à l'article 1.1, s'oblige à demeurer maître d'ouvrage de l'opération objet de la cession jusqu'à son complet achèvement et renonce expressément à substituer une tierce personne physique ou morale dans le bénéfice du contrat de cession, sauf accord exprès de l'aménageur.



Article 2 : Dispositions foncières générales

2.1 DÉLIMITATION DES BIENS CÉDÉS

- Préalablement à l'acte authentique, l'aménageur fera procéder à ses frais par un géomètre-expert DPLG, à :
 - L'établissement du ou des documents d'arpentage qui est ou sont nécessaire(s) à la vente ;
 - L'implantation des limites du terrain qui seront matérialisées à l'aide des bornes.
- L'acquéreur donnera son accord sur la définition physique du terrain qui lui est proposé en signant le plan de bornage.
- Tout remplacement ultérieur de borne sera à la charge de l'acquéreur et sera réalisé par le géomètre nommé par Saintes Grands Rives, L'agglo.
- Passé un délai d'un mois après la signature de l'acte de vente et avant tout démarrage de travaux, l'acquéreur sera seul responsable de la conservation des points implantés et des bornes mises en place.
- L'acquéreur est tenu de respecter scrupuleusement les limites fixées.
- En aucun cas, l'acquéreur ne pourra faire état de la disparition des bornes pour justifier l'implantation d'ouvrages ou de clôtures à l'extérieur du terrain qui lui est attribué.
- Il devra veiller à ce que les fondations de ses immeubles, clôtures et tous ouvrages soient à l'intérieur de son terrain, sauf accord écrit de l'aménageur dans les conditions définies ci-après.
- Ces dispositions, concernant notamment les fondations, s'appliquent également pour toute limite séparative du domaine privé et du domaine public, y compris après rétrocession éventuelle.
- En outre, lorsque la limite de propriété correspondra à celle d'un immeuble bâti, l'acquéreur sera tenu de faire procéder à l'implantation de ce dernier par un géomètre-expert DPLG.

2.2 PLAN NUMÉRIQUE DE L'OPÉRATION

- L'acquéreur fournira le plan de masse numérique, au format dwg, du projet d'aménagement et construction de la parcelle, représenté à l'échelle 1/200^{ème}, côté en trois dimensions (côtes NGF).
La prise de possession du terrain ne pourra avoir lieu que si ce documents ont été effectivement établi et fourni à l'aménageur.

2.3 MODIFICATION DES DÉTAILS DES LIMITES DU TERRAIN

- Jusqu'à la signature de l'acte authentique de cession, l'aménageur se réserve le droit d'apporter des modifications de détail à la délimitation des terrains cédés, sans que ces modifications remettent en cause ni l'économie générale du projet ni le projet en lui-même.

2.4 SERVITUDES

- Il peut être placé sur les voies et espaces publics des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, panneaux d'informations, etc...). Les acquéreurs ou ayants droit devront souffrir sans indemnités, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'équipements d'intérêt commun.
- Servitudes concernant la gestion des eaux de pluie: voir articles sur la gestion de l'assainissement pluvial dans les Sections 2 et 3 du Titre II.
- Les acquéreurs ne pourront s'opposer au passage des canalisations d'eau, d'assainissement, d'électricité ou de télécommunication devant, pour des raisons techniques, traverser éventuellement leur terrain, et aux servitudes qui en résulteront.
- L'Aménageur se réserve le droit de passage par tous les moyens sur les voies de la ZAC.
- Si dans le cas d'un raccordement complémentaire aux différents réseaux établis, un acquéreur devait passer en servitude sur un terrain voisin, il ne pourrait le faire que suivant le tracé le plus court et le moins dommageable pour ce terrain. Les acquéreurs seront tenus d'autoriser l'accès des ouvrages aux services gestionnaires des réseaux divers et d'y tolérer tous travaux d'entretien et de grosses réparations si nécessaire, et ceci sans indemnité ou redevance de leur part.
- Par le fait même de l'acquisition de leur terrain, les acquéreurs accepteront la situation des différents réseaux ou branchements qui y auront été implantés. Si la construction qu'ils édifient nécessite le déplacement ou la modification de ces réseaux ou ouvrage, les dépenses correspondantes seront à leur charge, et les travaux ne pourront être entrepris qu'après accord de l'Aménageur, du service public intéressé et sous leur contrôle.

2.5 TENUE GÉNÉRALE

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



Article 2 : Dispositions foncières générales

riverains. Il ne pourra notamment être exécuté aucun travail sur les bâtiments ou sur les terrains qui en modifierait l'aspect ou la fonction, tels qu'ils ont été prévus dans le permis de construire.

- Il est interdit à tout propriétaire ou locataire de louer pour publicité ou affichage tout ou partie des terrains ou des constructions. En dehors des règles définies au Titre II (article 12.3), seule sera autorisée une publicité temporaire pour la vente ou la location des constructions s'y rapportant.
- Les terrains cédés devront être tenus en bon état de propreté. Il est interdit d'y construire des annexes inesthétiques.
- D'une manière générale, toute dégradation choquante à l'esthétique de la parcelle devra être corrigée aux frais de l'acquéreur.
- Dans les trois mois suivant l'achèvement des travaux, les acquéreurs devront avoir fait disparaître tous les entassements et dépôts de matériaux de construction divers résultants du chantier.
- L'acquéreur et son maître d'œuvre veilleront à ce que les entreprises maintiennent le chantier dans un bon état général de propreté. Ils prendront toutes les dispositions nécessaires pour qu'il n'y ait pas de salissures ou d'objets déposés sur l'espace public (voiries, réseaux, cheminements, espaces verts, etc.). Les entrepreneurs de l'acquéreur restent entièrement responsables des accidents qui pourraient survenir du fait des salissures causées par le chantier.
- En cas de dégradation constatée sur l'espace public, les coûts de réfections seront à la charge de l'acquéreur, si les entreprises de son chantier ont été identifiées, ou répartis entre les différents acquéreurs présents (chantier en cours) au moment des faits si le fautif n'a pas été identifié.

2.6 ASSURANCES

- Tout acquéreur devra faire assurer les constructions élevées sur son terrain à une compagnie notoirement solvable et pour leur valeur réelle. La police devra contenir une clause d'assurance contre le recours des voisins.
- Avant toute ouverture de chantier, les acquéreurs veilleront à la délivrance des attestations d'assurances en responsabilité décennale et de dommage qu'ils auront à demander à leur constructeur, entrepreneur, architecte, maître d'œuvre et en général à toutes personnes visées à l'article 1792-1 du Code civil ayant travaillé sur ou pour le chantier.

2.7 TRANSFERT DES ÉQUIPEMENTS DANS LE DOMAINE PUBLIC

- Les voies, les réseaux et les espaces communs de la ZAC étant destinés à être incorporés au domaine public une fois les travaux achevés, il n'est pas prévu la création d'une association syndicale.
- En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction.

2.8 LITIGES - SUBROGATIONS

- Les dispositions contenues dans le Titre I du présent cahier des charges de cession de terrains feront loi tant entre l'Aménageur et l'acquéreur qu'entre les différents autres acquéreurs.
- L'Aménageur subroge en tant que besoin, chaque acquéreur dans tous ses droits ou actions, de façon que tout acquéreur puisse exiger des autres l'exécution des conditions imposées par les dispositions en cause.

2.9 CHARGES

- Les acquéreurs acquitteront à compter du jour fixé pour leur entrée en jouissance, tous les impôts, contributions et charges de toute nature auxquels les immeubles peuvent et pourront être assujettis.

2.10 DÉCHARGE DE RESPONSABILITÉ

- Pendant toute la période des travaux, les voies intérieures de la phase considérée sont interdites à toutes personnes étrangères à la réalisation des travaux en cours.
- Cette interdiction ne concerne ni les acquéreurs, ni leurs préposés ou leurs entrepreneurs.

2.11 DÉMARRAGE DES CONSTRUCTIONS

- Bien qu'il s'agisse d'une ZAC, aucun permis de construire ne sera délivré avant exécution des travaux de viabilité de première phase (cf. Section 2, chapitre 1.4 du Titre II), à l'exception des travaux de plantations et espaces verts.
- Après l'obtention de celui-ci, l'acquéreur s'engage, conformément à la réglementation en vigueur, à déposer une déclaration d'ouverture de chantier.

ZAC Centre-Atlantique

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

TITRE II - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

REGISTRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT 1.5 - SECTEUR COMMERCIAL

SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO

4, AVENUE DE TOMBOUCTOU
CS 90316 - 17108 SAINTES CEDEX

TÉL.: 05.46.93.41.50
FAX. : 05.46.74.29.46

www.agglo-saintes.fr

A2I INFRA

40 AVENUE DE ROMPSAY
17000 LA ROCHELLE

TÉL.: 05.46.68.06.74
contact@a2i-infra.fr

www.a2i-infra.fr



• SECTION 1 : PRÉSENTATION.....	19
Introduction.....	20
Objectifs d'aménagement.....	21
Servitudes.....	22
• SECTION 2 : DESCRIPTION DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR.....	23
1. La composition.....	24
1.1 Inscription du projet dans le paysage agricole	
1.2 Le schéma viaire	
1.3 Les équipements de vie et de sécurité	
1.4 Tranches de travaux	
2. Les travaux.....	33
2.1 La voirie	
2.2 Les Accès aux lots	
2.3 Gestion des eaux de surface en espace public (voiries, espaces verts, etc.)	
2.4 Collecte et gestion des eaux usées	
2.5 Alimentation en eau potable - Protection incendie	
2.6 Électricité	
2.7 Éclairage public	
2.8 Téléphone et fibre	
2.9 Gaz	
2.10 Plantations	
2.11 Télévision	
• SECTION 3 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES.....	39
Article 1 : Respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.....	40
Article 2 : Découpage parcellaire.....	41
Article 3 : Obligations de l'acquéreur en matière de réalisation d'études de sols préalablement à la construction.....	42
Article 4 : Occupations et utilisations du sol autorisées.....	43
Article 5 : Accès et voirie.....	44
5.1 Entrées et sorties de lots	
5.2 Circulation des véhicules	
5.3 Circulations douces	



Article 6 : Desserte par les réseaux.....	49
6.1 Eau potable - Protection incendie	
6.2 Assainissement	
6.3 Réseaux divers	
Article 7 : Caractéristiques des terrains - Implantation et adaptation des constructions.....	60
Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
Article 9 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	64
Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot.....	66
Article 11 : Hauteur maximale des constructions.....	67
Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords.....	68
12.1 Volumes, matériaux et couleurs des bâtis	
12.2 Ouvertures, éléments techniques et énergies renouvelables	
12.3 Enseignes et éclairage des façades	
12.4 Clôtures	
12.5 Aires de stockage	
12.6 Éclairage et mobilier urbain	
12.7 Bâches incendie	
Article 13 : Stationnement des véhicules	87
Article 14 : Espaces libres et plantations	90
14.1 Aménagement	
14.2 Gestion différenciée	
Article 15 : Gestion et entretien	95
15.1 Chantier	
15.2 Nuisances	
15.3 Déchets	
Article 16 : Prescriptions spécifiques à la ligne électrique Haute Tension	103
Synthèse des éléments à produire	106
Éléments à produire avant le dépôt du Permis de Construire	
Éléments à produire avant le début du chantier	
Éléments à produire après la fin du chantier	



ZAC CENTRE-ATLANTIQUE - CCCT

TITRE II - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

REGISTRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT 1.5 - SECTEUR COMMERCIAL

SECTION 1 : PRÉSENTATION

Introduction

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



SECTEUR COMMERCIAL

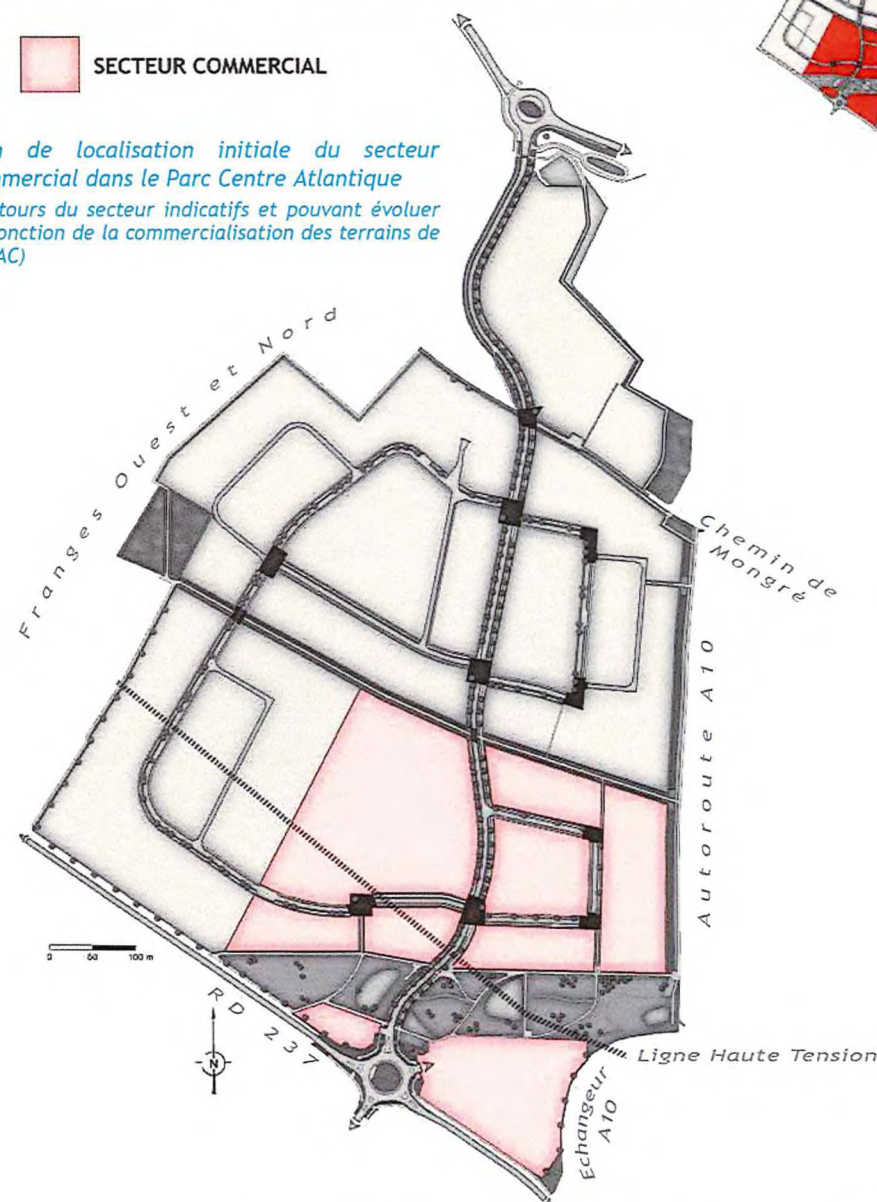
A vocation à accueillir des surfaces commerciales importantes, ce secteur est situé en entrée Sud (Est) de la ZAC Centre-Atlantique, en bordure de la route départementale 237 et de l'échangeur de l'autoroute A 10. Il s'articule autour du thalweg, espace vert public constitué notamment de 4 bassins de rétention des eaux pluviales, qui découpe le secteur en deux parties. Bénéficiant d'une très bonne visibilité, notamment depuis la RD 237 et l'échangeur de l'A10, le secteur commercial vient en continuité du Parc Atlantique, zone d'activités existante, et lui fait face.

Le « secteur » commercial contiendra différents « sous-secteurs » faisant l'objet de vocations et prescriptions particulières en fonction de la vocation des terrains et/ou de leur localisation :

- **Parcelle « tête de proue »** : cette parcelle est située le long de la boucle de l'échangeur de l'A10 et de la RD237. Accessible directement depuis le rond-point sud du parc d'activité sur la RD237, cette parcelle en entrée du parc d'activité bénéficie d'une grande visibilité (360°). Son aménagement devra être particulièrement soigné afin de préserver une image qualitative du parc. Ce sous-secteur doit également respecter des règles strictes liées à sa proximité avec l'échangeur autoroutier de l'A10, conformément à l'étude Loi Barnier afférente au dossier de ZAC. Cette parcelle doit aussi permettre la perméabilité entre le Parc Les Coteaux, au Sud, et le thalweg, au Nord, vers le futur pôle de vie et le reste du secteur commercial.
- **Parcelle en bordure de la RD237** : au Sud du parc d'activités et au nord-ouest du giratoire d'entrée sud, cette petite parcelle bénéficie d'une grande visibilité depuis la RD 237. Son aménagement devra donc prendre en compte les vues depuis cet axe de communication. C'est la seule parcelle du parc à bénéficier d'un accès direct depuis la voie principale du parc d'activité (boulevard Centre Atlantique).
- **Les terrains situés en bordure de l'Autoroute A10** : une bande de recul des constructions de 65 mètres par rapport à l'axe de l'Autoroute doit être appliquée, ainsi que d'autres dispositions spécifiques, conformément à l'étude Loi Barnier afférente au dossier de ZAC.
- **Parcelles situées en-dessous de la ligne électrique aérienne Haute Tension** : cette ligne électrique occasionne une inconstructibilité et des servitudes d'accessibilité aux abords immédiats des câbles et des pylônes, pour des raisons de sécurité.
- **Parcelles à vocation de commerce et réparation d'automobiles** : pour s'adapter à la spécificité de ces activités, les terrains concernés font l'objet de dispositions particulières.



Plan de localisation initiale du secteur commercial dans le Parc Centre Atlantique
(contours du secteur indicatifs et pouvant évoluer en fonction de la commercialisation des terrains de la ZAC)





- Favoriser l'implantation d'enseignes commerciales différenciantes favorisant l'extension de la zone de chalandise du Parc commercial Saintais.
- Intégrer les notions de « Fun Shopping » et de parcours marchand : favoriser la qualité commerciale, architecturale et paysagère, le bien-être des usagers et l'innovation.
- Favoriser l'émergence d'un pôle « automobile » identifiable sur le territoire de Saintes Grandes Rives, L'agglo.
- Rechercher un urbanisme rationnel et la densité bâtie afin de limiter la consommation foncière (consommation des sols).
- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment vu depuis les espaces publics et les espaces agricoles environnants. Limiter les vues vers les aires de manœuvre, livraison et stockage.
- Apporter un soin particulier à la façade avec l'autoroute A10.
- Favoriser la biodiversité et la qualité du paysage urbain par le choix et l'intégration des végétaux (armature paysagère, insertion dans le site).
- Permettre un bon équilibre entre espaces bâtis, minéraux et verts.
- Favoriser l'emploi de modes de déplacements alternatifs à la voiture et notamment les déplacements « doux » (piétons, cycles...).
- Favoriser la perméabilité de l'ensemble du secteur, notamment en termes de cheminements piétons (d'un commerce à un autre).
- Optimiser la gestion des eaux pluviales.
- Limiter les consommations énergétiques et favoriser le recours aux énergies renouvelables.

Servitudes

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Ligne de transport d'énergie électrique - 90 kV de Pinier / Saujon (I4)

La ligne haute tension qui traverse le parc d'activités implique quatre servitudes pour les acquéreurs des lots situés en-dessous : servitude d'ancrage aux bâtiments, de surplomb des propriétés, d'implantation souterraine, de coupe des arbres ou branches jugés gênants ou dangereux pour les lignes.

Les limitations d'utiliser le sol induites sont :

- l'obligation pour les acquéreurs de réserver le libre passage et l'accès aux agents techniques de l'entreprise exploitante pour l'entretien de la ligne ;
- l'obligation de prévenir l'entreprise exploitante un mois avant le début des travaux (dans la mesure où les acquéreurs ont le droit de clore le terrain et de le construire) ;
- l'obligation pour les acquéreurs de consulter RTE sur tout projet de construction au voisinage immédiat de ses ouvrages.

Nota :

L'article 16 « Prescriptions spécifiques à la ligne électrique Haute Tension » rapporte l'ensemble des règles spécifiques à respecter à proximité des ouvrages de la ligne.

Canalisation de transport d'eau potable (FEEDER) (A5)

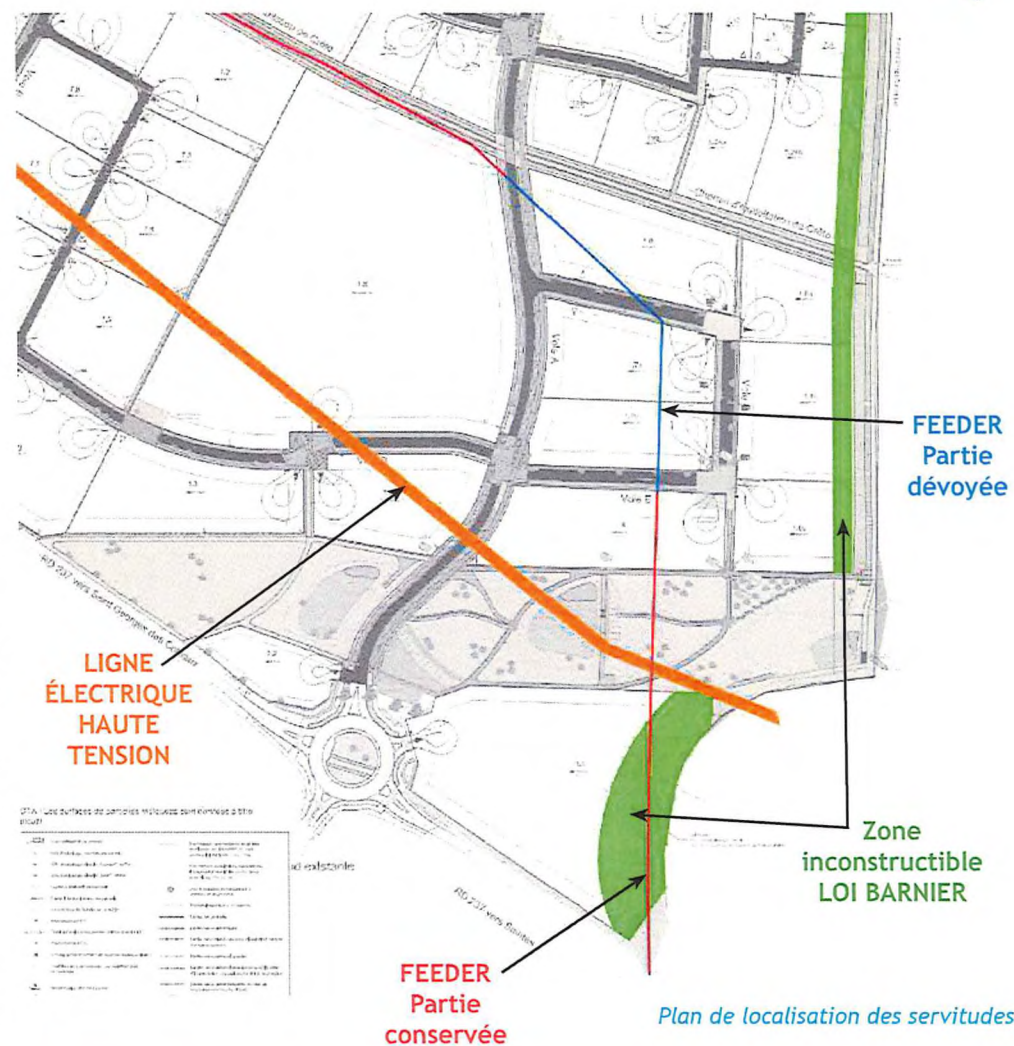
Le FEEDER (canalisation de transport d'eau) traversant initialement le parc a été partiellement dévié afin de ne plus générer de servitudes sur les parcelles privées, à l'exception des parcelles 1.5, 1.1 et 8. L'ancienne canalisation est toujours présente sur les terrains impactés par l'ancien tracé. Les acquéreurs pourront la supprimer.

Cependant, pour des raisons techniques et de sécurité de l'ouvrage, certaines parcelles restent impactées en certains points (parcelles 1.5, 1.1 et 8). Ce cas de figure entraîne des servitudes d'inconstructibilité au droit de l'ouvrage et des préconisations adaptées au maintien de service de l'ouvrage.

Si l'acquéreur envisage des travaux, plantations ou terrassements dans une bande de 10 m de part et d'autre de l'ouvrage, celui-ci se rapprochera du propriétaire de l'ouvrage (SDE - 131 Cours Genêt - B.P. 50517 - 17119 Saintes Cedex) pour obtenir son accord sur les travaux et modalités.

« Loi Barnier » le long de l'Autoroute A10

Bien qu'il ne s'agisse pas réellement d'une servitude, la Loi Barnier impacte le Parc Centre Atlantique le long de l'A10. En effet, des prescriptions d'aménagement spécifiques s'appliquent pour les terrains les plus proches de l'A10 et une zone inconstructible, réduite grâce à l'étude spécifique réalisée, perdure.





ZAC CENTRE-ATLANTIQUE - CCCT

TITRE II - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

REGISTRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT 1.5 - SECTEUR COMMERCIAL

SECTION 2 : DESCRIPTION DES TRAVAUX RÉALISÉS PAR L'AMÉNAGEUR

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Les caractéristiques des ouvrages décrits ci-après peuvent être adaptées en fonction des contraintes techniques, avis et études détaillés des services concessionnaires, si besoin est, avant exécution.

1.1 INSCRIPTION DU PROJET DANS LE PAYSAGE AGRICOLE

Les aménagements comprendront :

- La **protection des deux arbres** existants remarquables conservés au projet, identité du site et éléments repères dans le paysage. Le nettoyage de haies existantes ; notamment en limite avec l'autoroute A 10 (propriété ASF) afin de garantir la pérennité des franges de l'opération et le respect de l'identité locale ;
- La plantation de **boisements** à l'Ouest et au Nord de l'opération, en limite de parcelles agricoles à l'Ouest et d'habitations existantes au Nord-Est. L'objectif est d'appuyer la composition générale sur un « fond » visuel arboré (à long terme) et un sentiment d'intégration du parc d'activités dans son paysage, en continuité des boisements existants ;
- L'aménagement de la **coulée verte** (thalweg) avec plantations d'arbres tiges isolés et en bosquets, d'arbres cépées, de saulaies, de plantes hélophytes dans les bassins de rétention, de massifs dans les bassins d'infiltration et le semis d'une prairie fleurie sur l'ensemble de la coulée verte. L'objectif premier est de garantir une bonne régulation de la **gestion des eaux pluviales**. L'objectif second est d'offrir un **espace convivial, de promenade et détente** pour les salariés et les visiteurs ;
- La plantation d'**arbres d'alignement** le long des voies, en maillage plus ou moins dense en fonction de la hiérarchie des circulations. Structure et accompagnement des piétons pour des itinéraires ombragés d'une entreprise à une autre ;



Arbres remarquables à conserver



Thalweg : aménagement paysager et de gestion des eaux pluviales

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

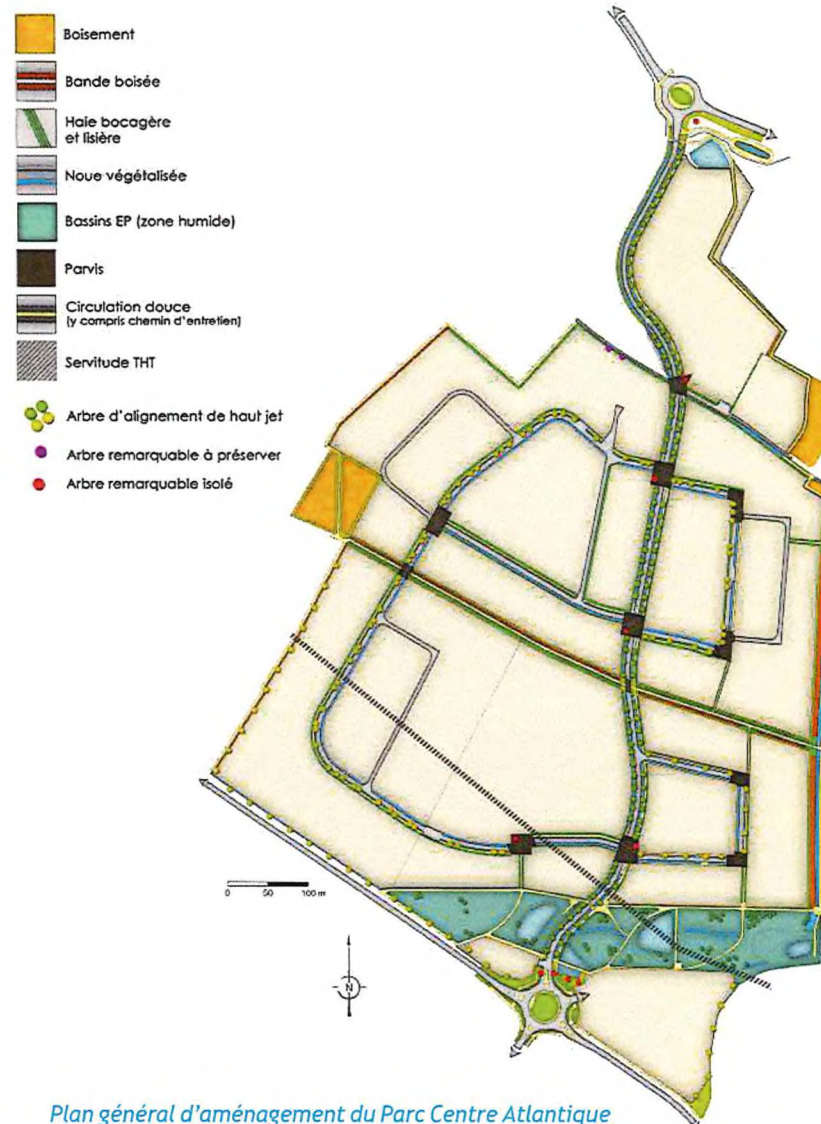
Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



- La plantation d'un arbre isolé majeur sur **les parvis** et de massifs tapissants en pied où le piéton et le cycliste sont favorisés par rapport aux véhicules ;
- La plantation de **haies bocagères** afin de mailler le grand paysage et de s'inscrire dans les mouvements naturels du terrain (ligne de crête et talwegs) ;
- La plantation de **haies bocagères et massifs** de part et d'autre de la ligne de crête en accompagnement de la perspective générale sur la ville de Saintes. L'alternance de part et d'autre d'une haie bocagère et de massifs permettra d'éviter l'effet « couloir » le long de cet itinéraire de promenade et de desserte agricole ;
- La plantation de **haies vives et massifs** en limite de parcelles sur l'espace public afin d'agrémenter les parcours piétons en bordure des voies et d'habiller les limites privées ;
- La plantation de **haies vives et massifs** en préverdissement sur certaines parcelles afin de garantir la continuité et l'homogénéité de l'aménagement paysager entre espaces publics et privés ;
- La plantation de **massifs** dans les noues enherbées le long des voies ;
- La mise en place de **paillage** en plaquettes de peuplier au pied des massifs, haies vives et haies bocagères afin de limiter le nombre d'arrosages, de limiter la pousse des adventices et de ne pas adjoindre de traitements chimiques aux plantations ;
- Les **travaux d'entretien**, pour les espaces verts notamment, pendant toute la durée du parachèvement et du confortement, assorties des garanties de reprise nécessaire au remplacement des sujets morts. Cette période garantie l'installation des végétaux dans des conditions respectueuses de l'environnement.



Plan général d'aménagement du Parc Centre Atlantique

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

1.2 LE SCHÉMA VIAIRE

1. LE BOULEVARD URBAIN

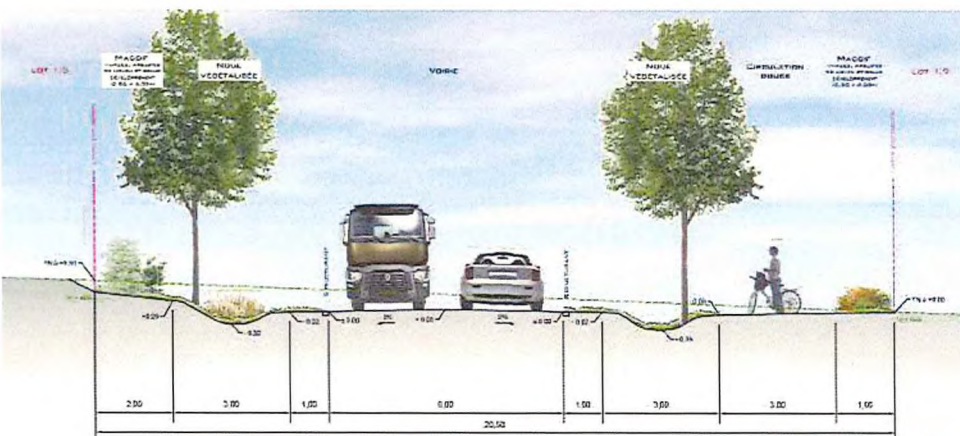
Cet axe majeur permet la desserte principale du parc d'activités. Il la traverse du Sud vers le Nord et permet la liaison au Parc Les Coteaux (zone d'activités existante) au Sud. Il aura la fonction d'artère majeure identitaire du Parc Centre Atlantique ; son traitement qualitatif lui confère la dénomination de Boulevard Urbain.

Un double alignement arboré et de massifs et haies vives en limites des parcelles privées accompagnera la piste mixte piétons-cycles longeant l'axe routier. Cette dernière permettra le maillage et la mise en valeur des itinéraires doux sur le secteur.

Cette voie aura les caractéristiques suivantes:

- Une chaussée double-sens de 6.00 m de largeur ;
- Une noue enherbée et partiellement plantée de part et d'autre de la voie ;
- Un double alignement arboré de part et d'autre de la chaussée ;
- Une piste mixte piétons-cycles de 3.00 m de largeur sur le côté Est de la voirie ;
- Des massifs et haies vives en limite des parcelles, de part et d'autre de la voirie.

Afin de garantir la fluidité de la circulation et de préserver la qualité et la continuité de l'accompagnement paysager sur le linéaire de cet axe, aucun accès direct aux parcelles privées n'est prévu depuis le Boulevard Urbain, sauf pour le lot 1.2.



Coupe : principe d'aménagement du Boulevard urbain

BOULEVARD URBAIN



Plan de localisation du Boulevard urbain

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

2. LES PARVIS

Le boulevard urbain sera ponctuellement aménagé de parvis.

Ces derniers sont la traduction de zones d'échanges, carrefour de circulation entre l'artère centrale et les voies secondaires de desserte ; mais surtout, ils seront les points de repères aux arrêts de bus et à la connexion piétonne des parcelles bordant ces voies.

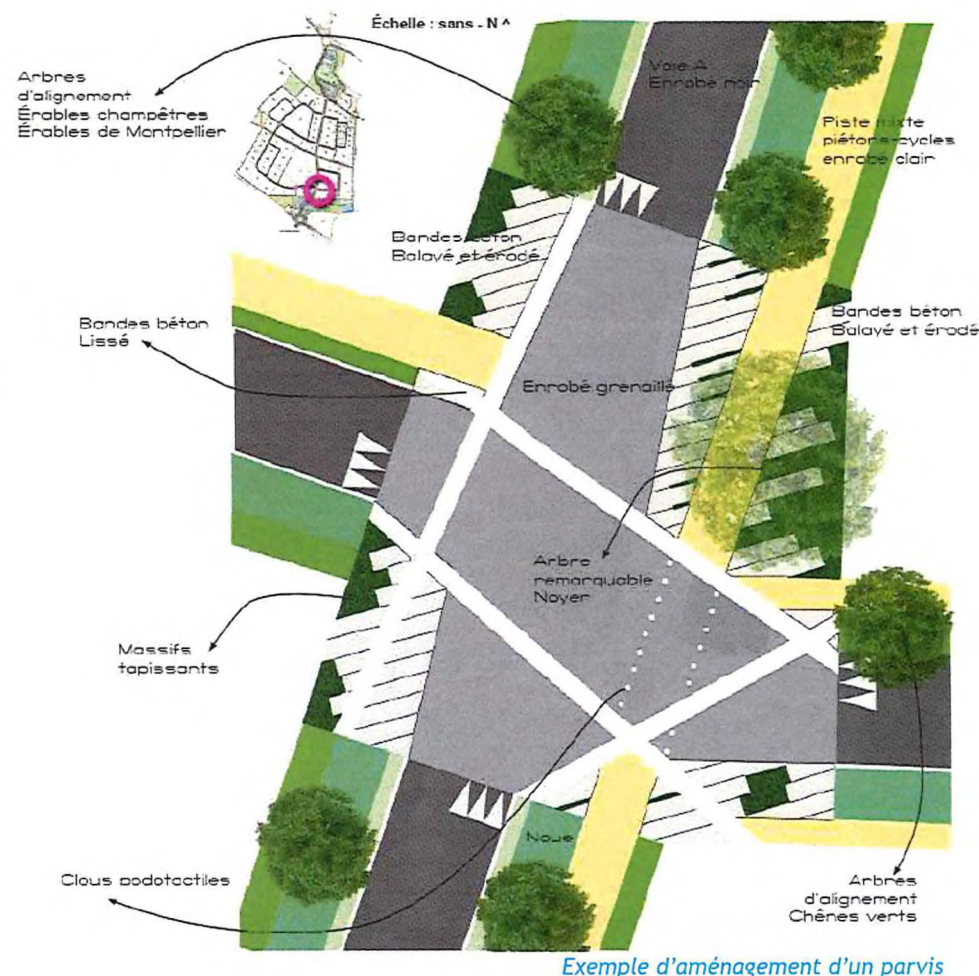
Ces parvis fonctionnent comme des intersections à priorité à droite, sans demi-tour possible sur le parvis.

Ces parvis seront composés d'un unique arbre majeur de grand développement, au pied duquel se développeront des massifs tapissants. Ces espaces pourront devenir des points de repère, zones d'échanges et de rencontres.

Ces parvis auront les caractéristiques suivantes:

- Une surface circulée en enrobé grenaillé ;
- Des surfaces dévolues aux piétons en béton ;
- Une traversée de piste cyclable marquée par des clous inox ;
- « L'infiltration » des bandes plantées tapissantes en délimitation des espaces privés et de l'espace public.

Les différents parvis seront espacés d'environ 200 mètres.



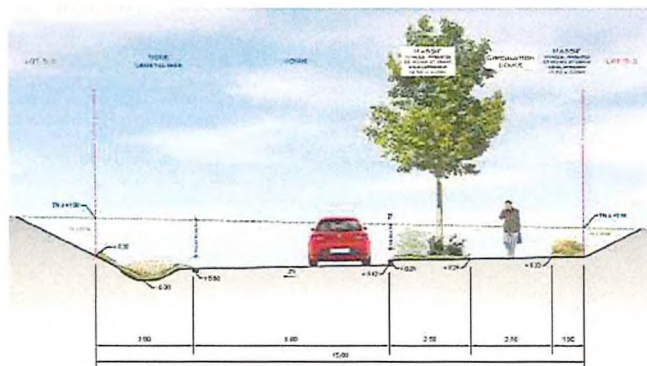
1. La composition

3. LES VOIES SECONDAIRES

Elles desservent les différents secteurs économiques du parc d'activités et les différentes parcelles en « bouclant » leur parcours à leurs deux extrémités au boulevard urbain.

Ces voies auront les caractéristiques suivantes :

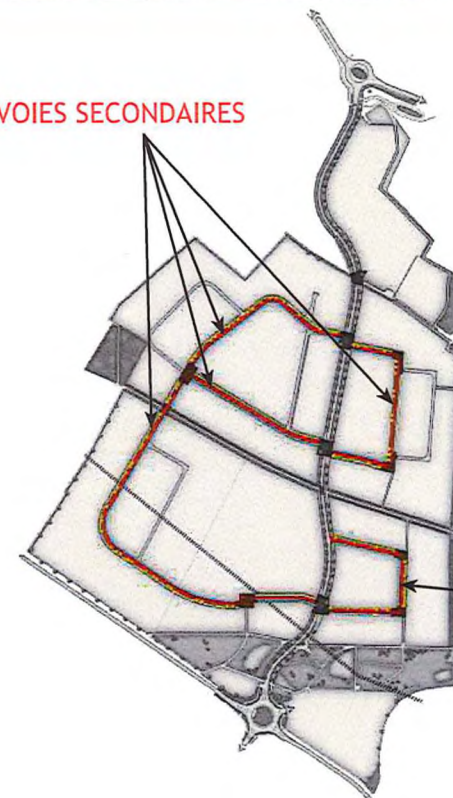
- Une chaussée double-sens de 6.00 m de largeur ;
- Une noue enherbée et partiellement plantée au côté bas de la chaussée ;
- Un alignement arboré au côté opposé à la noue ;
- Un massif planté au côté opposé à la noue, au pied des arbres, pour séparer la piste piétons-cycles de 2.50 m de largeur ;
- Par endroit, des massifs et haies vives sont disposés en limite des parcelles, le long de la piste piétons-cycles.



Coupe : principe d'aménagement des voies secondaires

VOIES SECONDAIRES

Plan de localisation des voies secondaires

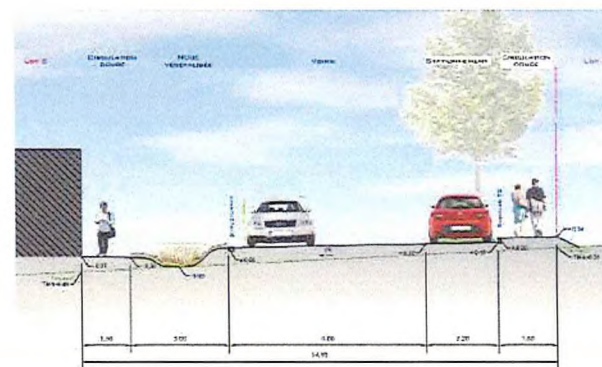


VOIE SECONDAIRE « SECTEUR COMMERCIAL »

4. LA VOIE SECONDAIRE « SECTEUR COMMERCIAL »

À vocation de desserte ponctuelle des services, elle se composera de façon plus urbaine avec les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée double-sens de 6.00 m de largeur ;
- Une noue enherbée et partiellement plantée au côté bas de la chaussée ;
- Un trottoir de 1.50 m de largeur en limites de parcelles, séparé de la chaussée par la noue ;
- Des places de stationnements longitudinaux ponctuées d'un alignement arboré au côté opposé à la noue ;
- Un trottoir de 1.80 m de largeur le long des stationnements et en limite des parcelles.



Coupe : principe d'aménagement de la voie secondaire desservant le secteur commercial est

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

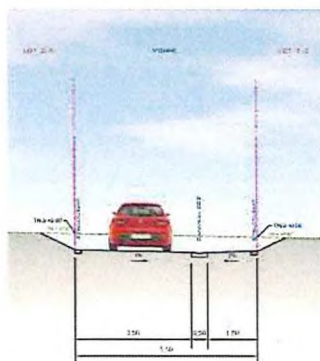


5. LES VOIES TERTIAIRES

Les voies tertiaires sont à usage strict de desserte des parcelles. Certaines d'entre-elles, dites optionnelles, ne seront réalisées que si la commercialisation du Parc Centre Atlantique demande un découpage parcellaire de petites et moyennes surfaces.

Les voies tertiaires auront soit les caractéristiques suivantes :

- Une chaussée de 3.50 m de largeur en sens unique ;
- Un espace partagé véhicules et piétons de 1,50 m de largeur marqué par un caniveau CC2 (double pente + délimitation visuelle du revêtement de la chaussée).

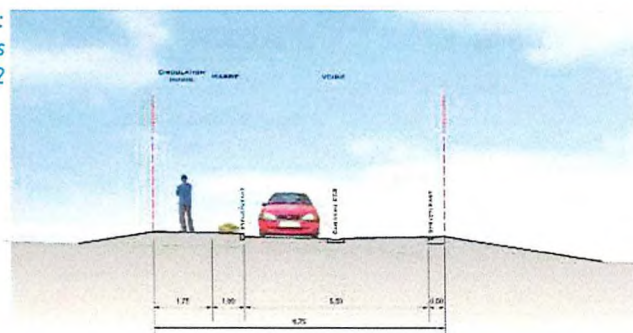


Coupe :
principe d'aménagement
des voies tertiaires V1

soit les caractéristiques suivantes :

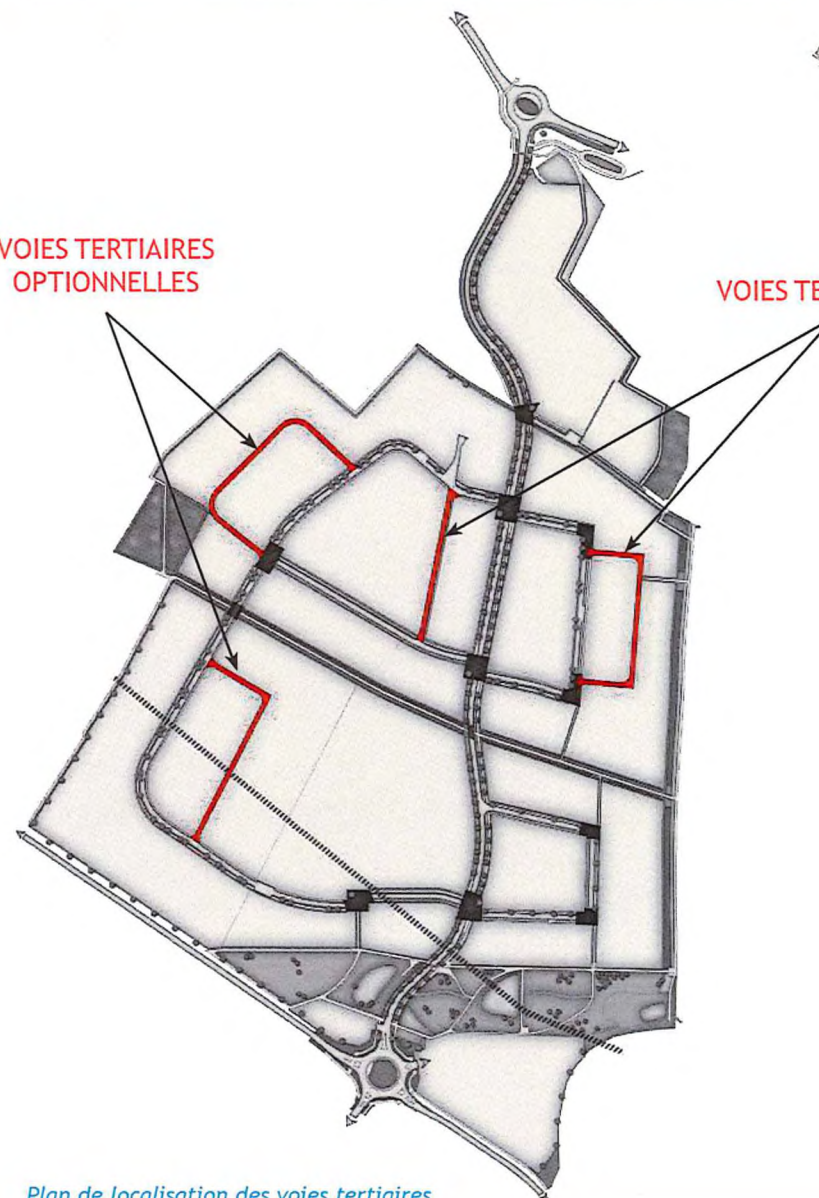
- Une chaussée double sens de 5.50 m de largeur ;
- Un massif planté d'un côté, pour séparer la circulation douce de 1.75 m de largeur.

Coupe :
principe d'aménagement
des voies tertiaires V2



VOIES TERTIAIRES
OPTIONNELLES

VOIES TERTIAIRES



Plan de localisation des voies tertiaires

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

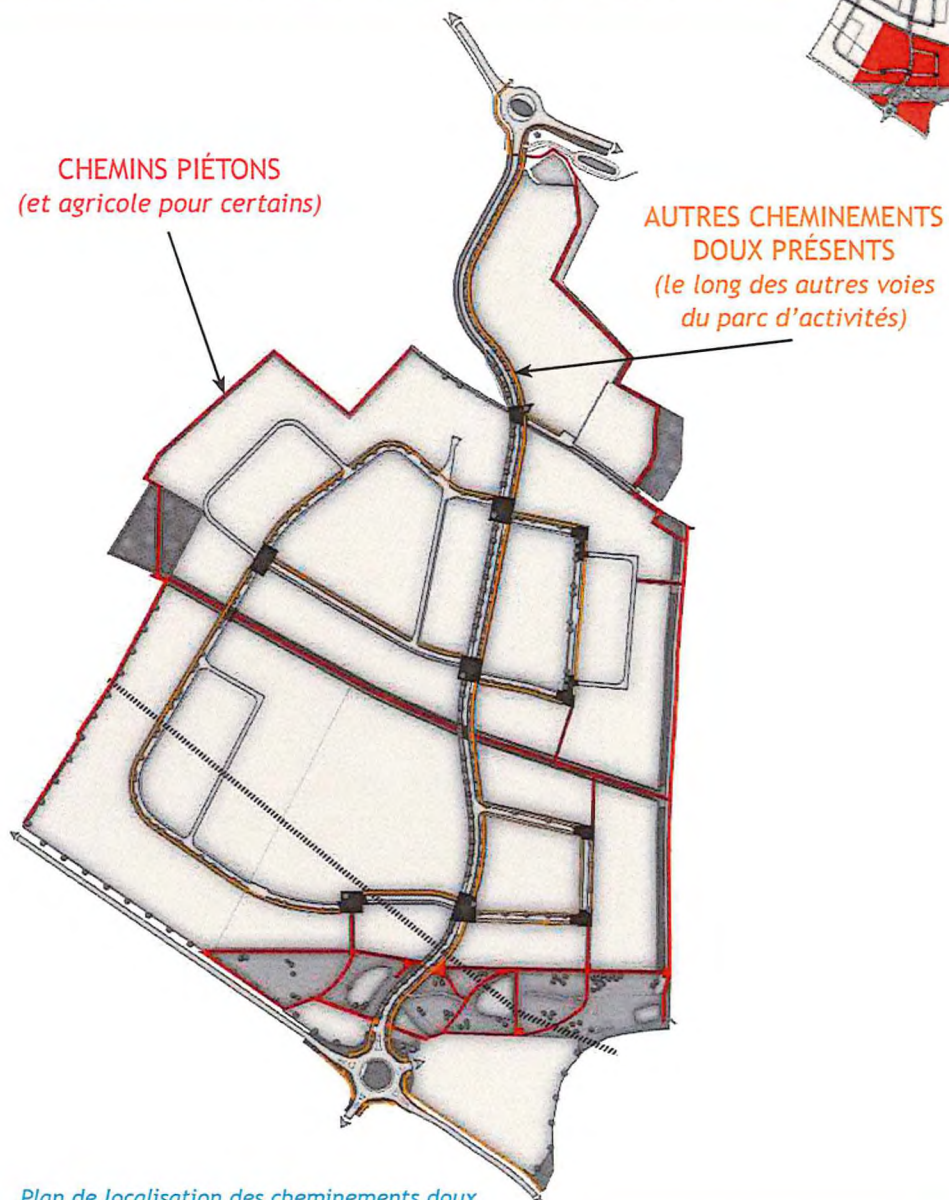


6. LES CHEMINS AGRICOLES D'ENTRETIEN ET PIÉTONS

Les chemins piétons participent à la composition générale du parc d'activités (ligne de crête, talwegs, boisements,...) et favorisent les déplacements doux. Certains d'entre eux servent également de chemin d'entretien ou de voies de desserte agricole et permettent donc l'accès aux limites de l'opération et la connexion avec les parcelles voisines.

Ces chemins auront les caractéristiques suivantes :

- Un chemin de 2,00 m (chemins exclusivement piétons-cycles internes au parc) à 3,00 m (chemins permettant le passage des engins d'entretien et agricoles situés en périphérie du parc sur la ligne de crête) de largeur, soit en sablage calcaire, soit en stabilisé calcaire renforcé, soit en terre-pierre ;
- Des noues enherbées et/ou des haies bocagères d'un côté et/ou de part et d'autre.



Plan de localisation des cheminements doux

1. La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



1.3 LES ÉQUIPEMENTS DE VIE ET DE SÉCURITÉ

- Le projet comprend la réalisation d'arrêts de bus, y compris la mise en place d'abribus.
- L'Aménageur mettra en place des candélabres et des clous de traversées piétonnes, nécessaires au bon fonctionnement et à l'agrément des espaces publics.
- Un mobilier de détente est prévu dans la coulée verte (assises en bois).
- Des traversées piétonnes sont également prévues et réalisées à la peinture routière blanche avec mise en place d'avertisseurs podotactiles.
Les places de stationnements publiques seront effectuées également à la peinture routière blanche.
- Le ramassage des déchets pourra être effectué au porte-à-porte. Dans ce cas, les acquéreurs devront respecter les conditions de ramassage fixées par le gestionnaire.



Arrêt de bus

1. : La composition

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



1.4 TRANCHES DE TRAVAUX

Les travaux d'aménagement comprennent trois phases de réalisation, à savoir :

- **Phase N°1** - Viabilisation des espaces publics
 - Réalisation des réseaux divers, compris des fourreaux de traversées de voiries en attente
 - Réalisation de l'assainissement, compris réalisation des boîtes de branchements
 - Réalisation des terrassements de voirie, compris fondation de voiries
 - Réalisation des espaces verts, plantation d'arbres, engazonnement de noues et réalisation du préverdissement.
- **Phase N°2** - Commercialisation des lots - Emprise des lots (géomètre)
 - Après acquisition du terrain par le privé et avant la construction du bâtiment
 - Réalisation des terrassements pour branchements des parcelles sur cheminements doux et noues
 - Pose des branchements, conduites et ouvrages par chaque concessionnaire (Gaz, Electricité, Eau, Téléphone, Fibre)
 - Réalisation des entrées de parcelle, compris renforcement des fondations du cheminement doux et reprise des bordures.
- **Phase N°3** - Finitions
 - Réalisation du revêtement définitif sur voirie

2. Les travaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

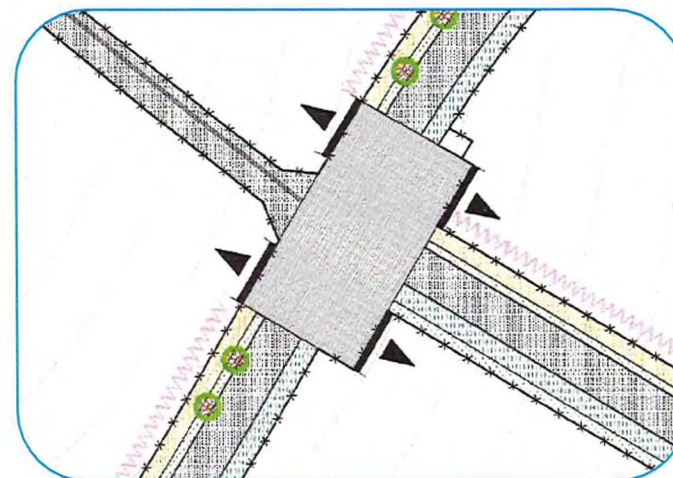


2.1 LA VOIRIE

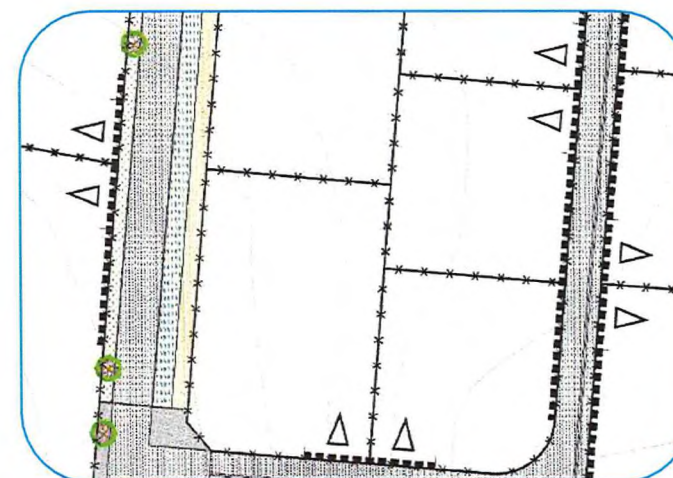
- Construction des voies intérieures de desserte conformément au plan de composition générale de la tranche concernée :
 - Chaussée à double dévers ou à pente unique
 - Trottoirs et pistes cyclables
 - Cheminements piétonniers
- Les chaussées seront réalisées de façon définitive avant construction des bâtis.
- Traitement des talus éventuellement formés en déblais ou remblais de la voirie, mise en forme, plantations, engazonnement, bordure de seuil, etc...

2.2 LES ACCÈS AUX LOTS

- L'aménageur a figé certains accès des lots qui ne pourront être déplacés. D'autres accès ne sont pas figés mais pourront être implantés sur des linéaires définis au préalable par l'aménageur (se référer aux indications figurant sur le plan parcellaire fourni). Leur largeur sera au maximum de 10 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- Dans tous les cas, la localisation et les formes des accès à réaliser devront faire l'objet d'une validation préalable de l'aménageur et c'est ce dernier qui les réalisera sur l'espace public (jusqu'à la limite parcellaire).
- L'entrée sera réalisée en structure « lourde » avec une finition en enrobé noir ou autre matériau d'aspect équivalent.
- Le cas échéant, un système pérenne pour garantir la continuité des écoulements pluviaux de surface (continuité pluviale des noues) sera réalisé, de même que le renforcement des talus des noues par un talus bétonné de part et d'autre de l'entrée (béton balayé gris ou matériau d'aspect équivalent).



Extrait du plan général : exemple d'accès aux lots figés par l'aménageur



Extrait du plan général : exemple de linéaires possibles pour l'implantation d'accès aux lots non figés (accès « glissant » le long des pointillés)

2. Les travaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



2.3 GESTION DES EAUX DE SURFACE EN ESPACE PUBLIC (VOIRIES, ESPACES VERTS, ETC.)

- Le réseau d'assainissement est de type séparatif (eaux pluviales séparées des eaux usées - vannes).
- La collecte des eaux de ruissellement des espaces communs s'effectuera de façon superficielle au moyen de noues végétalisées sur accotement.
- Ce réseau de noues dirigera les eaux du parc d'activités vers des ouvrages de tamponnement des eaux à ciel ouvert :
 - Une série de bassins paysagers dans la coulée verte au Sud (thalweg), récupérant la grande majorité des eaux du Parc Centre Atlantique ;
 - Un bassin paysager à l'entrée Nord, récupérant une seconde partie des eaux du parc d'activités ;
 - Éventuellement un bassin spécifique au parking relais projeté au Nord du projet.
- Les noues comporteront en partie basse un drain routier à fond plat qui aura pour rôle de collecter à la fois les eaux de surface des voiries, à la fois les eaux régulées des parcelles privatives.

Des collecteurs prolongeront les drains sous les passages circulés (entrées de lots, parvis,...) afin de conduire les eaux collectées vers les ouvrages de stockage.

Les noues ont des talus de hauteur maximale de 60 cm afin de conserver un visuel type, avec une pente à 30%.

- La continuité des écoulements hydrauliques est réalisée par un système de siphon au droit des carrefours et parvis. Ces traversées seront dimensionnées selon le débit des écoulements amonts des voiries et des débits de fuite cumulés des parcelles privées.

La voirie tertiaire qui dessert le hameau d'entreprises collecte les eaux de ruissellement dans un caniveau de surface.

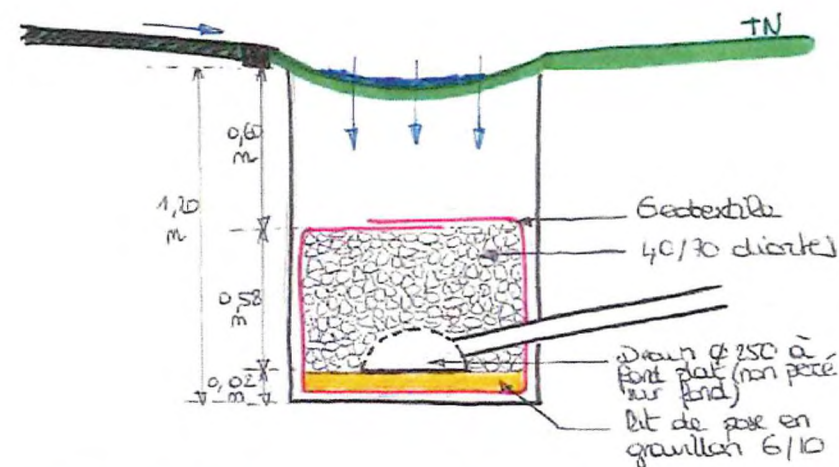


Schéma : système de gestion des eaux pluviales sous les noues des espaces publics

2. Les travaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



2.4 COLLECTE ET GESTION DES EAUX USÉES

- Pose de regards tabourets. Un regard de branchement est réalisé et positionné sur l'espace public en limite du lot.
- Le réseau de collecte se fera avec des boîtes de branchement devant chaque parcelle, pour recevoir les eaux privées.
- L'ensemble des eaux collectées sont dirigées vers la Station d'Épuration à de Saintes.

2.5 ALIMENTATION EN EAU POTABLE - PROTECTION INCENDIE

- L'Aménageur réalise un réseau de distribution qui transite par toutes les voies. L'Aménageur réalise le pré-équipement et les positions des fourreaux pour les futurs branchements.
- La défense incendie est assurée par un maillage de poteaux raccordé sur le réseau AEP, chaque poteau assurant un débit de 60 m³/H pour une durée de 2 heures. Un poteau incendie de 120 m³/H complète le réseau sur la partie sud du site, son débit peut-être cumulé avec tout PI de 60 m³/H de la zone. Les besoins supérieurs nécessaires à l'activité devront être apportés par l'entreprise selon le calcul de la directive technique D9 et validé par le SDIS 17.
- Amenée d'un fourreau en limite de propriété.



Plan de localisation des poteaux incendie

2. Les travaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

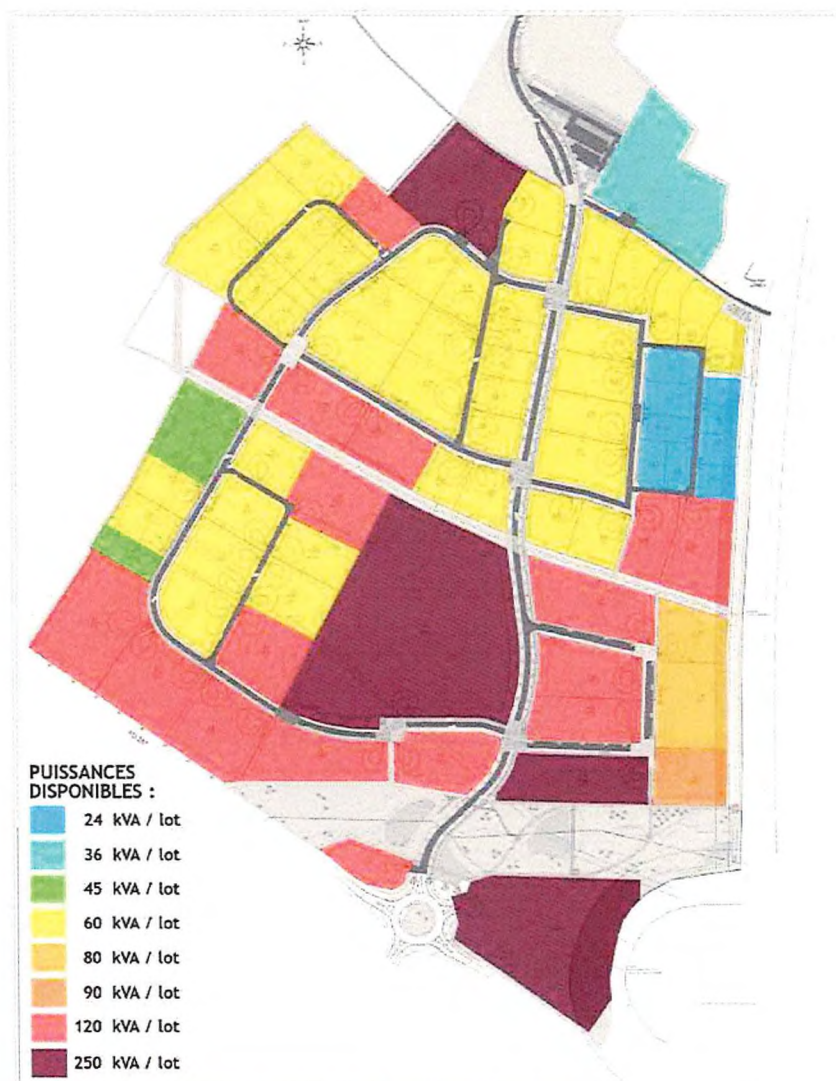
ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



2.6 ÉLECTRICITÉ

- L'Aménageur réalise un réseau de distribution composé d'un réseau haute tension arrêté sur des postes de transformation ; puis un réseau de distribution arrêté sur des coffrets de réseau positionnés en façade de certains lots.
- Amenée d'un fourreau Ø160 rouge avec aiguille au droit du point de branchement de l'acquéreur.
- Les puissances disponibles sur les parcelles sont prédéfinies. L'acquéreur devra informer l'aménageur des puissances supérieures nécessaires à son activité en amont de la vente du lot (commercialisation).
- Production d'énergie électrique :
L'acquéreur pourra produire de l'énergie électrique. Cette énergie pourra être réinjectée dans le réseau public, dans la limite de 36kVA et avec l'accord d'ERDF, via :
 - Pour les petites puissances : un raccordement sur le réseau BT via les coffrets réseaux. Pour les lots ne disposant pas de RMBT, l'Aménageur prévoit la fourniture et la réalisation de 2 fourreaux Ø160 entre le coffret d'alimentation du lot et le lot proprement dit (1 pour l'alimentation, 1 pour la production).
 - Pour les grosses puissances : un raccordement sur le réseau HTA et la mise en place d'un poste spécifique sur la parcelle.



Plan des puissances électriques disponibles par lot

2. Les travaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



2.7 ÉCLAIRAGE PUBLIC

- Le Parc Centre Atlantique met en œuvre dans sa conception et son aménagement des principes de durabilité et notamment la réduction de l'éclairage public. L'objectif est de maîtriser l'impact de l'éclairage public sur l'environnement nocturne (pollution lumineuse) en le réduisant au minimum, de diminuer de manière significative la consommation d'électricité liée à l'éclairage du parc d'activité, et de participer à la réduction de gaz à effet de serre, tout en répondant au mieux aux enjeux liés à l'éclairage d'une zone d'activités suivants :
 - Enjeu sécuritaire des biens, des personnes et des déplacements,
 - Enjeu énergétique et économique,
 - Enjeu environnemental,
 - Enjeu esthétique de valorisation de l'aménagement.
- Afin de répondre à l'ensemble de ces enjeux, 4 principes généraux ont été retenus :
 - L'extinction de l'éclairage du domaine public de 22h30 à 6h
 - L'homogénéité du type d'éclairage sur la zone
 - L'éclairage Led
 - Le non éclairage des franges de la zone et de la ligne de crête afin de préserver la vie nocturne de la faune et favoriser son déplacement.Ces choix permettront de diviser par 5 la consommation électrique liée à l'éclairage public de la zone et d'autant les émissions de gaz à effet de serre.
- Une technologie innovante a également été choisie : l'éclairage à détection, permettant de réduire la pollution lumineuse sur l'espace public à un niveau maximum et de diviser encore par 2 les consommations et les émissions de gaz à effets de serre.
- Types de mâts retenus :
 - Voies principale et secondaires : mâts courbes - Ht. 7.00 m ;
 - Voies tertiaires et cheminement doux : mâts droit - Ht. 5.00 m ;
 - Parvis : éclairage spécifique pour marquage carrefour
 - Solutions proposées sans lampe arrière.



Mats d'éclairage déployés sur l'espace public du Parc Centre Atlantique

2. Les travaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

2.8 TÉLÉPHONE ET FIBRE

- L'Aménageur réalise un réseau de distribution composé de fourreaux et chambres de tirage, qui transite par toutes les voies.
L'Aménageur réalise le pré-équipement et les positions des fourreaux pour les futurs branchements (3 fourreaux Ø 45 en attente dans chaque lot).
- Amenée de 3 fourreaux aiguillés jusqu'à la limite de propriété et au niveau du terrain naturel. Mise en place de la chambre en limite de propriété lors du raccordement.

2.9 GAZ

- L'Aménageur réalise un réseau de distribution qui transite par toutes les voies.
L'Aménageur réalise le pré-équipement et les positions des fourreaux en limite de propriété pour les futurs branchements.

2.10 PLANTATIONS

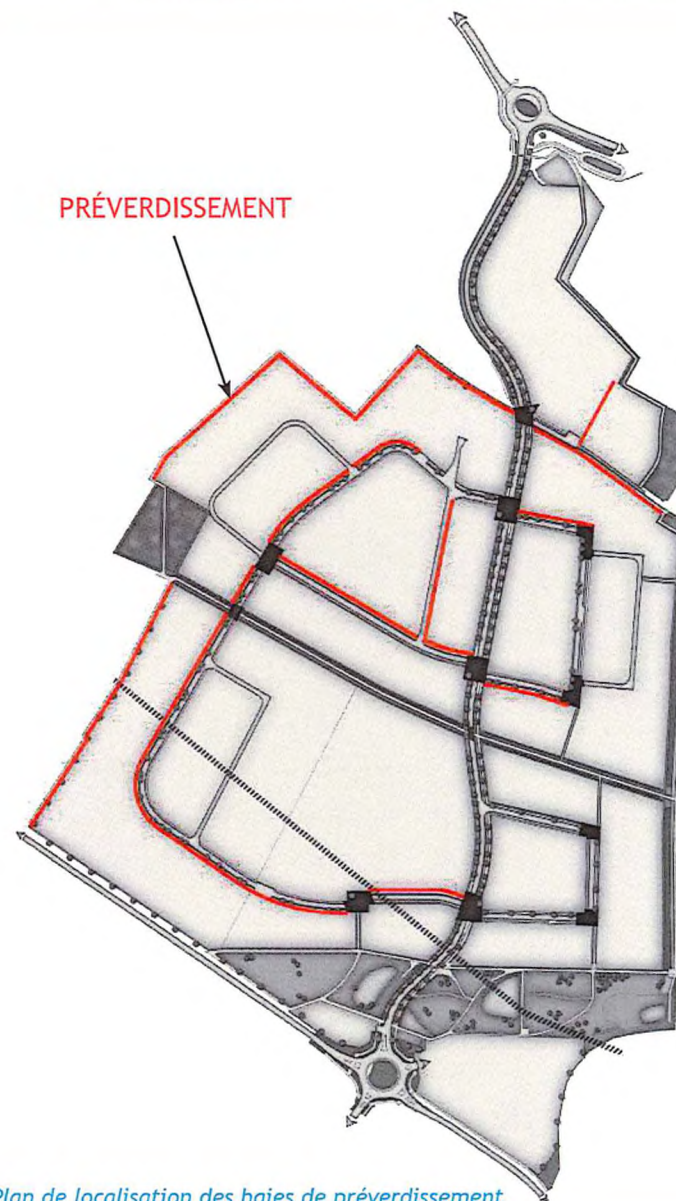
- Espaces plantés et engazonnés des espaces communs.
- Préverdissement sur espace privé en limite avec l'espace public de certaines parcelles privées.

2.11 TÉLÉVISION

Néant.

Nota

L'emplacement des coffrets et ouvrages réseaux au droit des parcelles est donné à titre informatif. La position sera définitive après récolement des ouvrages.
Certains positionnements d'ouvrages seront faits sous réserve des études concessionnaires.



Plan de localisation des haies de préverdissement



ZAC CENTRE-ATLANTIQUE - CCCT

TITRE II - CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBAINES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

REGISTRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU LOT 1.5 - SECTEUR COMMERCIAL

SECTION 3 : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES, URBANISTIQUES, PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Article 1 : Respect des dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- L'acquéreur s'engage à respecter les dispositions du PLU dans l'ensemble de ses documents constitutifs (règlement et documents graphiques) et toutes les modifications qui seraient apportées à celui-ci.

En aucun cas, la responsabilité de l'Aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications que la collectivité apporterait à ce dernier, quelle que soit la date.

Si des évolutions du PLU, ultérieures à l'approbation du présent CCCT, rendent certaines prescriptions du CCCT inapplicables, car incompatibles avec le PLU, les règles du PLU en vigueur seront appliquées à la place de toute prescription incompatible du présent document.

Article 2 : Découpage parcellaire

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- Un découpage parcellaire a été pré-établi pour simuler une composition raisonnée du territoire (cf. plan ci-contre).

Cependant, celui-ci pourra être adapté pour répondre aux besoins des entreprises désireuses de s'installer sur le Parc Centre Atlantique.

L'aménageur proposera une localisation des entreprises et un découpage parcellaire permettant une cohérence d'aménagement et optimisant les mètres carrés cessibles.

Ainsi, l'aménageur et l'acquéreur chercheront ensemble à proposer des « formes » de parcelles ne favorisant pas ou peu les parcelles dites « en peigne » ou les subdivisions en « drapeau », tout en prenant en compte certaines contraintes techniques inhérentes à l'aménagement du parc d'activités.

Prescriptions

Lot 1.5 :

- La surface de plancher maximale autorisée pour ce lot est de 38 155 m².

Plan de prédécoupage parcellaire





Article 3 : Obligations de l'acquéreur en matière de réalisation d'études de sols préalablement à la construction

- L'acquéreur devra faire réaliser à sa charge des études de sol de son terrain lui permettant :
 - de connaître la capacité des sols à stocker ou à absorber les eaux pluviales afin de savoir s'il pourra gérer les eaux pluviales par infiltration ou si la rétention est nécessaire (sondages avec tests de perméabilité (essais d'infiltration)),
 - d'avoir une bonne connaissance des sols pour définir les moyens et conditions de terrassement et notamment de connaître la qualité et la portance des matériaux extraits pour leur réutilisation éventuelle en remblai (conditions de réemploi en remblais, tenu des talus...).
- En outre, l'acquéreur devra réaliser les études de sol préalables à la construction, conformément au Code de la construction, afin de bien s'assurer de la nature de son sous-sol et de déterminer notamment :
 - les typologies de fondations à réaliser pour les constructions,
 - l'épaisseur de la couche de forme (éventuellement grâce à un pré dimensionnement des couches de forme et de structure des chaussées) à mettre en œuvre au droit des voiries éventuelles ainsi que l'aptitude des sols au traitement en place.

En raison de la nature hétérogène des sols, il est très fortement recommandé de réaliser une étude de sol avant toute construction, même dans les cas où celle-ci n'est pas rendue obligatoire par le Code de la Construction. Cela permettra de concevoir la structure du bâti en adéquation avec les propriétés géotechniques du sol.

En aucun cas la responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en cas de non réalisation d'étude de sol par l'acquéreur ou le constructeur ou si les conclusions de l'étude de sol n'étaient pas respectées pour les choix constructifs (fondations adaptées...) retenus.

- L'acquéreur pourra disposer des études de sol générales réalisées sur le site du Parc Centre Atlantique sur simple demande auprès de l'aménageur.

Article 4 : Occupations et utilisations du sol autorisées

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

Objectifs

- Favoriser l'implantation d'enseignes commerciales différenciantes favorisant l'extension de la zone de chalandise du Parc commercial Saintais.
- Hiérarchiser et rationaliser les espaces économiques au sein du parc d'activités.
- Regrouper les activités automobiles et rechercher la cohésion et la complémentarité et ne pas générer de conflits d'usages en favorisant le voisinage d'entreprises aux fonctionnements et horaires similaires et/ou compatibles.

Prescriptions

Secteur commercial général

Ce secteur est dédié à l'accueil d'établissements commerciaux dont les locaux ont une surface de vente de plus de 2 000 m² (correspond environ à une surface de plancher supérieure à 2 500 m²).

Il peut aussi accueillir des établissements ayant une vocation de :

- commerce et réparation d'automobiles et/ou de motocycles (sans minimum de surface de vente/plancher),
- négoce, commerce de gros ou entrepôt, avec ou sans espace d'exposition (showroom), sous réserve que les flux de véhicules lourds associés restent compatibles avec la vocation commerciale du secteur.

Déroptions

Dans certaines zones du secteur commercial, d'autres activités pourront être autorisées :

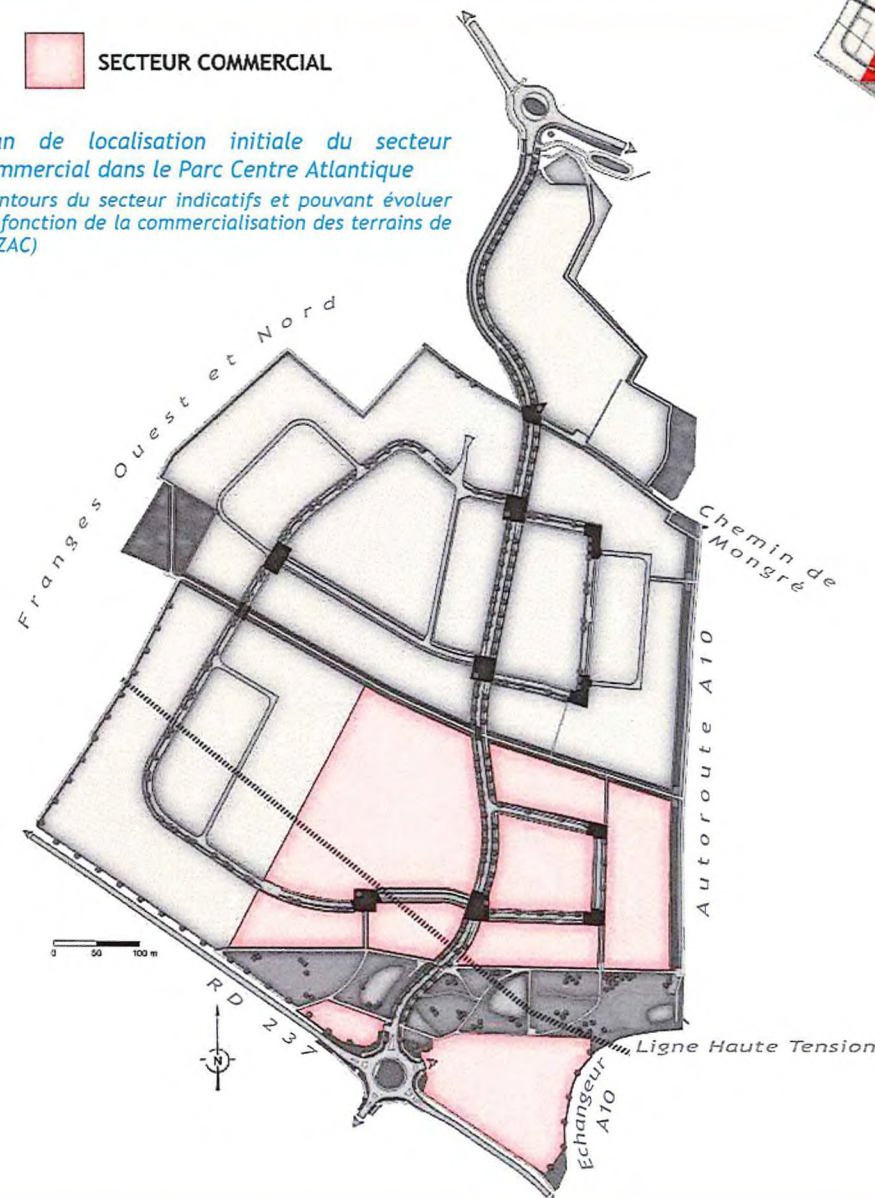
- Vocation mixte entre commerce et production, principalement sur les terrains les plus proches de l'A10, en second rideau commercial (ex : commerce de gros, négoce, ou activité productive présentant également une activité commerciale liée (petite partie commerce de détail)).
- Pour la parcelle de plus petite taille située en entrée sud-ouest de la zone (lot 1.2 d'environ 3000m²) : établissements commerciaux de plus petite taille (surface de de plancher supérieure à 1 000 m²), activité de restauration ou établissements ayant une vocation de commerce et réparation d'automobiles et/ou de motocycles.



SECTEUR COMMERCIAL

Plan de localisation initiale du secteur commercial dans le Parc Centre Atlantique

(contours du secteur indicatifs et pouvant évoluer en fonction de la commercialisation des terrains de la ZAC)



Article 5 : Accès et voirie

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



5.1 ENTRÉES ET SORTIES DE LOTS

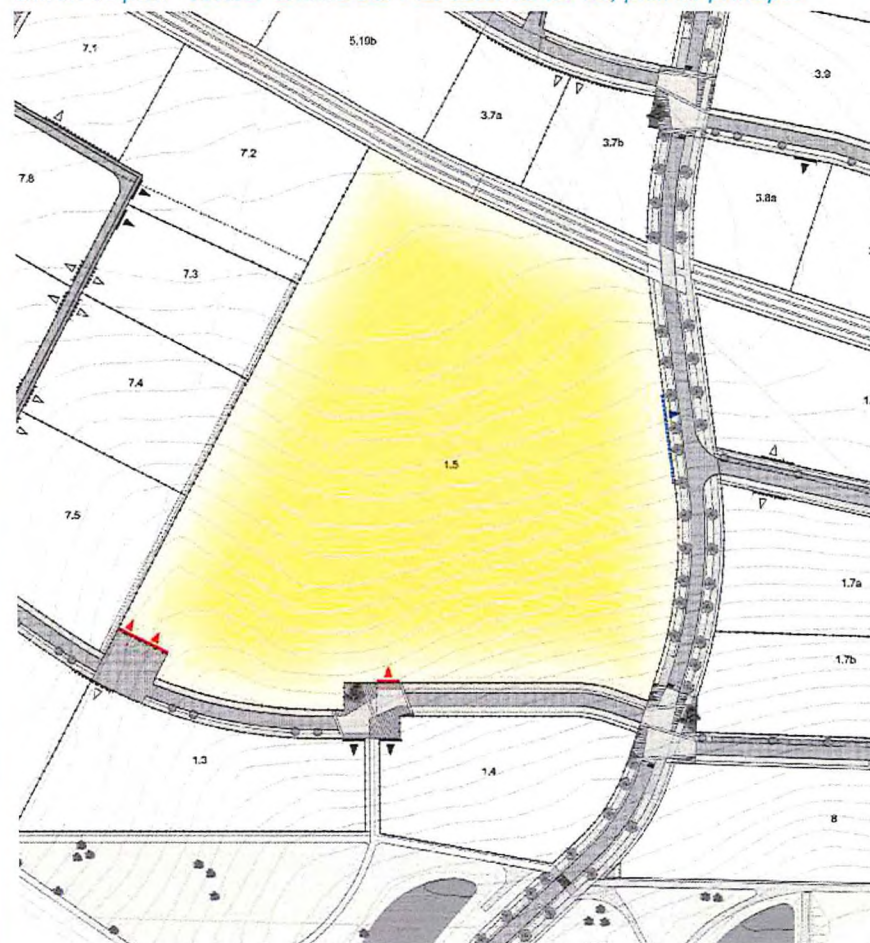
Objectifs

- Orienter et limiter le nombre d'accès (entrées et sorties), pour réduire les impacts sur l'aménagement des espaces publics et préserver leur qualité paysagère.

Prescriptions - Accès des véhicules motorisés

- Pour le lot 1.5, il est possible de réaliser les accès autorisés dans le plan ci-contre, à savoir :
 - Des accès (entrée et / ou sortie) depuis les parvis et placettes aménagés sur les espaces publics de la ZAC.
 - Le nombre de ces accès est limité à 3.
 - Une sortie sur le boulevard urbain (voie principale), réservée uniquement aux flux techniques (salariés, livraisons...) et interdite aux véhicules visiteurs (clients) dont la sortie devra être assurée ailleurs.
 - Afin de sécuriser au mieux cette sortie, un linéaire d'implantation possible a été défini et aucun mouvement de « cisaillement » ne sera possible sur le boulevard urbain. Aussi, le tourne à gauche sera interdit en sortie de lot et l'ensemble des véhicules concernés devra partir vers le sud de la ZAC pour faire demi-tour dans les endroits où ceux-ci sont possibles et sécurisés (giratoire...). Un panneau de signalisation devra donc interdire le tourne à gauche en sortie de lot.
 - Aucun autre accès direct au terrain depuis le boulevard urbain (voie principale) ne sera autorisé.
- La largeur maximale des accès sera de 15 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres pour les accès à double sens et 3 mètres pour les accès à sens unique.
- Les aménagements réalisés sur la parcelle privée au droit des accès aménagés par l'aménageur sur l'espace public devront être cohérents avec l'espace public adjacent : les matériaux choisis devront s'accorder (matériau similaire ou jointure pérenne proprement réalisée) et l'altimétrie des voies réalisées sera calée sur celle de l'accès public adjacent.
- Afin de faciliter l'entrée des véhicules, les accès accueillant le public (visiteurs) seront maintenus libres. Ainsi, aucun portail ou clôture ne pourra y être installé. En revanche, un portail pourra être installé au droit des accès techniques ne recevant pas de clientèle. Dans ce cas, l'implantation de ce dernier respectera un recul d'au moins 3 mètres par rapport à la limite de propriété avec l'espace public.

Extrait de plan - secteur commercial : les accès au lot 1.5, plan de principes



▶ Accès (entrée / sortie) tous véhicules autorisés

▶ Sortie autorisée, sans tourne à gauche (sortie technique hors clientèle uniquement)

Article 5 : Accès et voirie

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Prescriptions - Accès piétons / cycles

- La création d'accès piétons et cycles depuis les voies de circulations douces publiques du parc d'activités est autorisée.

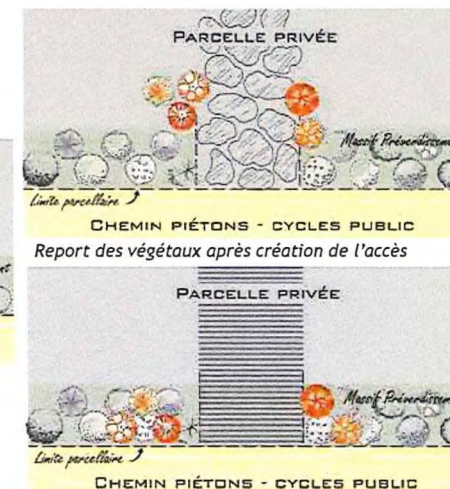
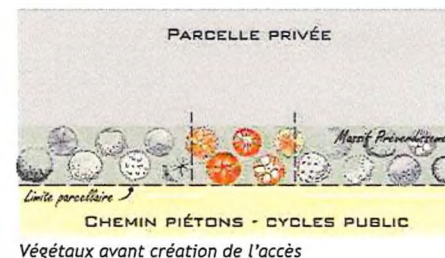
Lors de la création de ces accès, l'acquéreur prendra soin d'opérer une rupture propre et soignée, d'une **largeur maximale de 2 mètres**, dans les plantations éventuelles des massifs présents sur les espaces publics ou en préverdissement sur sa parcelle (il pourra par exemple créer des pas japonais au travers). Les végétaux gênants seront transplantés dans le massif de part et d'autre de l'accès.

Lorsque ces cheminements ne traversent pas des linéaires de végétaux existants, leur largeur peut être plus importante (>2m), y compris en limite avec les espaces publics.

L'acquéreur, comme pour ses accès véhicules, veillera à maintenir le libre écoulement des eaux pluviales quand son accès piéton traverse une noue.

La création d'accès piétons secondaires depuis le boulevard urbain est autorisée, uniquement s'il débouche sur un espace dédié aux déplacements ou sur un accès tout public du bâtiment. Il est globalement recommandé de privilégier les connexions au boulevard via les parvis (carrefours aménagés) de la ZAC.

- Les accès piétons et cycles feront l'objet d'aménagements spécifiques et dissociés des flux véhicules qui permettront de les identifier et de les sécuriser.
- La localisation et la forme des accès à réaliser devront faire l'objet d'une validation préalable de l'aménageur.
- Le recul de 3 mètres minimum par rapport aux espaces publics pour l'implantation de portails (accès véhicules), n'est pas imposé pour l'implantation de portails ou portillons qui seraient liés à un accès réservé exclusivement aux circulations douces (cycles, piétons). Cependant, à l'instar des accès véhicules, les accès piétons réservés aux visiteurs (clients) devront rester libre et sans portail.



Schémas : déplacement possible des végétaux en cas de réalisation d'accès piétons à travers une haie existante

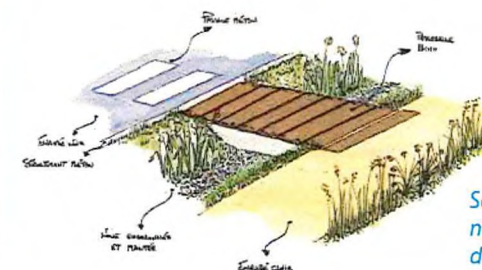


Schéma : Exemple de cheminement franchissant une noue ou un fossé, permettant le libre écoulement des eaux pluviales

Recommandations

- Les entrées visiteur des lots seront préférentiellement traitées de façon à ménager des perspectives visuelles sur les façades des commerces qu'elles desservent.

À éviter

- Les accès piétons non identifiés comme tel.
- Les accès livraison (poids-lourds) non dissociés des accès visiteurs (physiquement ou temporellement).



5.2 CIRCULATION DES VÉHICULES

Objectifs

- Intégrer les besoins spécifiques des circulations poids lourds.

Prescriptions

- Les aires de manœuvre ou de retournement des véhicules (y compris véhicules de livraison) seront obligatoirement situées sur les parcelles privées et seront étudiées de manière à ne pas empiéter sur l'espace public.
- Les aires de livraison (espaces de chargement / déchargement) seront également situées sur les parcelles privées et étudiées de manière à ne pas empiéter sur l'espace public. Elles seront reportées à l'arrière des constructions (par rapport aux accès), dès lors que la configuration de la parcelle le permet.
- Les flux techniques (livraison, manœuvre, chargement, déchargement...) seront dissociés des flux visiteurs, sauf impossibilité technique liée à la disposition de la parcelle, à sa localisation ou expressément justifiée par l'organisation de l'entreprise.

Recommandations

- Afin de garantir une utilisation minimale de l'espace et d'économiser du foncier, les entreprises sont encouragées à proposer une mutualisation des infrastructures dédiées aux flux techniques (manutention, chargement, livraison...), comme les aires de manœuvre ou de retournement des véhicules, avec les entreprises situées sur une même parcelle ou sur des parcelles voisines.
- De même, les flux et stationnement des visiteurs (clientèle) pourront être mutualisés entre entreprises situées sur une même parcelle ou sur des parcelles adjacentes.

À éviter

- Les aires de manœuvre empiétant sur la voie publique.
- Les circulations poids-lourds (livraisons) non dissociées des circulations visiteurs (physiquement ou temporellement).

Article 5 : Accès et voirie

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

5.3 CIRCULATIONS DOUCES

Objectifs

- Favoriser l'emploi de modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle.
- Favoriser la perméabilité de l'ensemble du secteur, notamment en termes de cheminements piétons (d'un commerce à un autre).
- Intégrer les notions de Fun Shopping et de parcours marchand : favoriser la qualité, le bien-être des usagers et l'innovation.

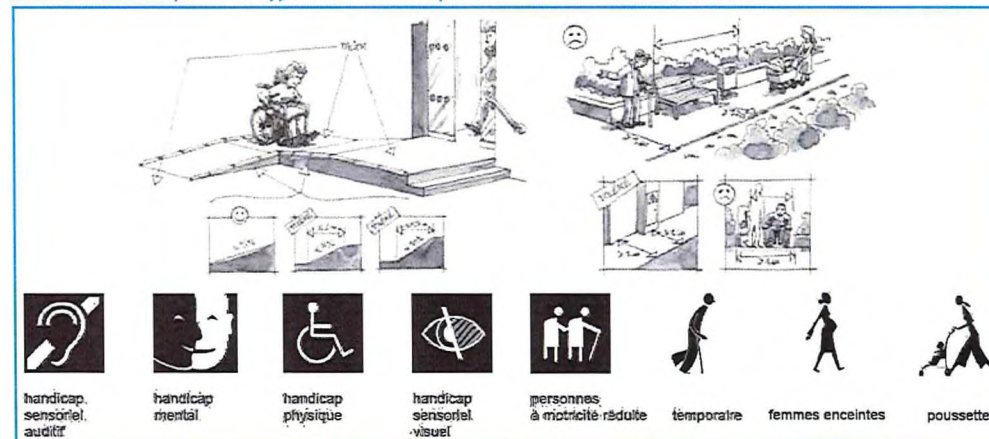
Prescriptions

- Sécuriser l'ensemble des cheminements piétons.
- Afin de favoriser un parcours marchand protégé et valorisé, un maillage de cheminements piétons significatif, sécurisé et dissocié des circulations des véhicules, permettra de relier :
 - Les places de stationnement (y compris les places de stationnement réservées aux cycles) aux entrées des commerces.
 - Les différentes entrées de commerces entre elles (y compris avec les commerces des autres parcelles du secteur commercial) et au pôle de vie situé au milieu du secteur commercial : pour ce faire, l'acquéreur réalisera un cheminement piéton qui sera connecté aux cheminements déjà réalisés sur les parcelles du secteur commercial.Cette connexion douce pourra emprunter les cheminements doux publics du parc d'activités pour rejoindre celles situées sur les parcelles non adjacentes.
- D'éventuelles entrées de service (réservées aux salariés) aux cheminements piétons prévus dans l'aménagement du parc d'activités (par exemple le chemin situé en ligne de crête) bordant la parcelle, en privilégiant ceux facilitant un cheminement doux rapide et sécurisé vers le pôle de vie ou le futur pôle de transports.

Exemples de cheminements doux bénéficiant d'un accompagnement paysager



Prendre en compte les différents handicaps dans les cheminements réalisés



À éviter

- Les cheminements piétons non sécurisés et illisibles.
- L'absence de traitement des pieds de bâtiments.

Article 5 : Accès et voirie

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



- Les cheminements piétons bénéficieront d'un accompagnement paysager.
- Les vitrines commerciales seront abritées du soleil (par des auvents par exemple).
- Des aires de repos (assises agrémentées de plantations...) seront aménagées ponctuellement, en lien avec les itinéraires piétons, à raison d'une aire d'au moins 15 m² tous les 2 500 m² bâtis.
- Les cheminements piétons réalisés devront permettre l'accessibilité des PMR (Personnes à Mobilité Réduite) aux espaces accueillant de la clientèle et comprendront un balisage (mobilier et éclairage) et une signalétique adaptés aux différents handicaps.



Exemple de maillage piéton significatif sur une aire de stationnement

Recommandations

- Les entreprises réfléchiront à l'opportunité de prévoir des douches pour leurs salariés venant à vélo.
- Les aires de repos pourront intégrer des éléments permettant d'abriter leurs usagers du soleil et/ou de la pluie afin d'offrir un meilleur confort et optimiser les temps d'utilisation. Certains axes de cheminements doux majeurs pourront être protégés par des structures linéaires (type pergolas, auvents,...).
- Pour les liaisons piétonnes entre les parkings clients et les entrées des commerces, un ratio minimum d'un cheminement sécurisé pour 4 lignes de stationnement, soit 2 voies véhicules, est recommandé.

Exemples d'abris (auvent, casquette, verrière...) en pied de commerce



Exemples d'aménagement (bancs, abris...) ponctuels le long des parcours piétons pour offrir des points d'arrêt (aires de repos) protégés du soleil ou de la pluie



Exemples de structures linéaires soulignant et protégeant les cheminements doux

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Objectifs

- Limiter l'impact de l'aménagement du parc d'activités sur l'environnement et notamment sur le milieu aquatique.
- Prendre en compte les prescriptions de l'Arrêté préfectoral lié au dossier Loi sur l'eau réalisé dans le cadre de l'aménagement de la ZAC.
- Assurer la protection incendie du site.
- Assurer l'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées.
- Limiter la consommation d'eau potable.
- Optimiser la gestion des eaux pluviales : réguler les rejets vers le milieu naturel et maîtriser la qualité des eaux rejetées.
- Réduire les surfaces imperméabilisées.

Prescriptions générales

- L'acquéreur devra accepter les servitudes réseaux existantes (cf. section 1) et permettre un accès permanent à ces ouvrages, à l'aménageur et aux exploitants concernés. L'itinéraire de ces ouvrages devra rester libre de toute construction incompatible avec d'éventuelles réparations et/ou programme d'entretien ou de visite (passage de véhicules).
- Les réseaux doivent obligatoirement être établis en souterrain.
- L'acquéreur devra prendre en compte les altitudes des voiries et ouvrages publics environnants (notamment pour ce qui concerne l'assainissement, l'eau et la voirie) de manière à pouvoir assurer ses raccordements et/ou rejets compatibles avec les niveaux établis pour les espaces communs sans engendrer de dysfonctionnement ou de désordre : mise en charge de réseau gravitaire, déstabilisation des ouvrages publics, etc.
- L'acquéreur réalisera ses demandes de branchement réseaux directement auprès des concessionnaires concernés et de façon concomitante. L'aménageur devant piloter et coordonner l'intervention des divers concessionnaires réseaux sur le chantier, l'acquéreur lui adressera une copie de ces demandes de branchement.

Nota :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-dessus.

À éviter

- Les réseaux non souterrains.

Article 6 : Desserte par les réseaux



6.1 EAU POTABLE - PROTECTION INCENDIE

Nota :

Se référer à l'article 2.4 de la section 2, pour les informations concernant le réseau public réalisé.

- L'alimentation en eau potable sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau.

Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.

Chaque acquéreur fera sa demande de branchement auprès du concessionnaire. Le concessionnaire fournira et posera :

- le coffret de branchement
- la conduite de branchement
- et les raccordements.

Les travaux de génie civil nécessaires pour le raccordement seront réalisés par l'Aménageur (Saintes Grandes Rives, L'agglo).

Le projet sera soumis pour validation à Saintes Grandes Rives, L'agglo qui coordonnera la réalisation des travaux avec le branchement des autres réseaux.

Prescriptions - Distribution d'eau potable

- L'acquéreur fournira à l'aménageur une note technique précisant quels sont les dispositifs qu'il compte mettre en œuvre pour économiser l'eau potable.

Prescriptions - Protection incendie

- En fonction de l'activité et de la composition des bâtis, l'acquéreur étudiera le complément éventuel de sa défense incendie pour être en conformité avec la réglementation en vigueur et les demandes ou recommandations éventuelles du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).
- Les réseaux, réservoirs, bornes et autres équipements incendie complémentaires exigés par le SDIS seront à la charge de l'acquéreur.

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



- La défense contre l'incendie devra être étudiée pour chaque bâtiment à construire dans le cadre de la demande de permis de construire au regard de sa superficie et des risques générés.
- Les ouvrages complémentaires de défense incendie (bâches à incendie par exemple) feront l'objet d'une intégration paysagère limitant leur impact sur les vues depuis les espaces publics du parc d'activités. Cf. Article 12.7
- Les aménagements permettront la rétention des eaux d'extinction d'incendie sur la parcelle afin de prévenir les éventuelles pollutions accidentelles.
- L'acquéreur fournira à l'aménageur une note technique qui décrira les ouvrages mis en oeuvre pour sa défense incendie ainsi que les aménagements prévus pour la rétention des eaux d'extinction d'incendie.

Recommandations

- Hormis les points de distribution d'eau où des contraintes techniques s'appliquent du fait des activités de l'entreprise, les systèmes d'économie d'eau sont recommandés dans les bâtiments. Il s'agit par exemple de chasse d'eau double-flux, réducteurs de pression, hydromousseurs, mitigeurs mécaniques avec butée de limitation de débit, etc.

La mise en œuvre de compteurs assurant la détection des fuites, l'entretien régulier, le suivi des consommations sont également conseillés.

Pour vérifier l'absence des fuites, relever l'index du compteur un soir avant de quitter les locaux puis relever de nouveau l'index le lendemain avant de faire couler de l'eau.

- Il est conseillé de ne pas utiliser de l'eau potable pour l'arrosage.
- Il est également recommandé de réaliser un système de collecte des eaux de pluie pour limiter l'utilisation d'eau potable.
- Il est également conseillé de combiner les systèmes de récupération des eaux pluviales avec les systèmes de gestion incendie, d'arrosage et le cas échéant, des toilettes (sous réserves réglementaires).
- En cas de création d'une aire de lavage de véhicules, il est également recommandé de recycler les eaux de lavage.



Article 6 : Desserte par les réseaux

6.2 ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Nota :

Se référer à l'article 2.3 de la section 2, pour les informations sur le réseau public réalisé.

Prescriptions

- Dans le cas où le lavage des véhicules se ferait à l'intérieur de la parcelle, l'entreprise devra disposer d'une aire spécifique (étanche) qui permettra le rejet de l'eau polluée, après traitement, dans le réseau d'eaux usées.
- Les collecteurs de diamètre 100 à 160 mm seront constitués par des tuyaux en PVC ou similaire de série SM8. Les regards de visite seront préfabriqués avec cunettes maçonnées et tampons en fonte ductile de série adaptée en fonction de la localisation (classe 400 sur les voiries, classe 250 sur les stationnements et espaces verts, classe 125 sur les trottoirs et allées).
- Les raccordements sur le réseau public se feront au fil d'eau de la ou des boîtes de branchement positionnées en limite de parcelle (sur l'espace public). Les emplacements portés aux plans des terrains cédés sont donnés à titre définitif, ils ne pourront pas être déplacés.
- L'entrepreneur qui réalisera les travaux déposera le bouchon obturateur laissé en attente et réalisera son raccordement avec un joint d'étanchéité adapté à la nature et au diamètre de sa canalisation.
- Dans le cas où le lot regrouperait plusieurs activités et/ou des eaux produites de nature très différentes (dites industrielles), une note de présentation technique sera jointe à la demande d'autorisation d'urbanisme. Elle présentera le dimensionnement des ouvrages de traitements et de collecte, avec plan de principe, types d'ouvrages et altimétrie des écoulements.
- Un cahier d'entretien des ouvrages devra être tenu et mis à disposition du service gestionnaire du réseau en cas de contrôle.

Les eaux usées domestiques

- Les eaux usées domestiques seront obligatoirement raccordées au réseau public gravitaire via la ou les boîtes de raccordement situées en limite de parcelle.
- Le rejet des eaux domestiques devra respecter les normes en vigueur.

À éviter

- Les rejets d'eaux industrielles non prétraitées dans le réseau d'assainissement public.

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Les eaux industrielles

- Les eaux usées industrielles devront être traitées et gérées à la parcelle, néanmoins le cas échéant, une autorisation pourra être délivrée par la maîtrise d'ouvrage pour raccordement sur le réseau public eaux usées ou eaux pluviales. Le cas serait alors étudié de façon spécifique dans le cadre d'une convention de rejet établie avec le service assainissement. Les eaux devront être rejetées à une température située entre 1 et 30° C, et elles devront être neutres.

Les eaux devront être préalablement décantées, déshuilées et leur bon état devra être vérifié avant rejet (respect des normes pollutions).

EAUX PLUVIALES

Nota :

Se référer à l'article 2.2 de la section 2, pour les informations sur le réseau public réalisé.

Prescriptions

- Un rappel des articles 640 et 641 du Code Civil (servitudes qui dérivent de la situation des lieux / Eaux pluviales) figure en Annexe.
- Sur les parcelles privatives, les eaux de ruissellement seront gérées à la parcelle.
- Une note hydraulique précisant les mesures de gestion des eaux pluviales sera réalisée et transmise à l'aménageur, qui pourra la transmettre à la DDTM 17. Elle contiendra notamment :
 - une note de dimensionnement des ouvrages de traitements, de rétention et/ou infiltration des eaux pluviales mis en oeuvre,
 - un plan de principe,
 - un profil hydraulique.
- Les rejets d'eaux usées ou polluées dans le réseau pluvial sont interdits sauf cas spécifiques (eaux industrielles traitées soumises à autorisation).
- L'entreposage de terre, de pulvérulents ou de matières dangereuses à proximité du réseau pluvial est interdit. L'usage de produits phytosanitaires au droit ou à proximité des réseaux et ouvrages pluviaux est interdit.
- L'entreposage de matières dangereuses sera obligatoirement réalisé sur des bacs de rétention de volume égal ou supérieur au volume stocké.

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



Traitement quantitatif

- Les systèmes de récupération d'eaux pluviales sont autorisés.
- Les eaux pluviales des lots seront gérées sur la parcelle privée par rétention et/ou infiltration, avec un rejet maximum autorisé vers le réseau public régulé à 3l/s/ha (débit de fuite). Ces ouvrages seront visitables et hydrocurables. Les eaux pluviales régulées seront rejetés dans la boîte de branchement mise en attente en limite de la parcelle côté espace public.
 - Le débit de rejet autorisé est donné sur le plan de composition, le plus petit débit de rejet autorisé étant fixé à 0,5 L/s, chiffre donné par la limite du matériel existant.
 - Ce matériel sera obligatoirement un ouvrage de type vortex en acier inox et l'ouvrage sera positionné dans un regard de visite toujours accessible.
- Les ouvrages de rétention seront dimensionnés sur une période de retour de 30 ans. Le dimensionnement devra être réalisé à l'aide des données pluviométriques locales (méthode des pluies).
- Préalablement à la réalisation des ouvrages d'infiltration, les acquéreurs réaliseront une étude de perméabilité (essais d'infiltration) au droit des futurs ouvrages afin de déterminer l'aptitude des sols à infiltrer les eaux pluviales et d'en adapter le dimensionnement.
- L'infiltration des eaux pluviales, notamment des eaux de toitures (si non récupérées) sera la méthode à privilégier de prime abord, notamment quand la perméabilité des sols est supérieure à 15 mm/H.
- Dans le cas de bassins aériens (rétention et/ou infiltration), les ouvrages réalisés seront végétalisés. Par sécurité, les talus avec une faible pente (exemple 1 pour 6 au maximum) et une faible profondeur de bassin (exemple 1,20 mètre maximum) sont recommandés. Dès lors qu'une pente et/ou une profondeur plus fortes sont prévus, les bassins seront sécurisés (exemple : emmarchement facilitant la sortie de bassin, clôture autour du bassin...).
- Dans le cas de surfaces parcellaires réduites (inférieures à 1 500 m²) les ouvrages de rétention pourront être mutualisés à l'échelle d'un regroupement de parcelles ou îlot. Les demandes d'urbanisme et les travaux devront être réalisés de manière concomitante.



Exemples d'aménagements de gestion des eaux pluviales par noues



Exemple de bassin de gestion des eaux pluviales non clos, végétalisé et de pente 1 pour 6.



Article 6 : Desserte par les réseaux

Traitement qualitatif

- En fonction de la nature de l'activité et de la surface dévolue aux voiries et stationnements, des équipements spécifiques seront mis en place pour assurer le traitement des eaux de ruissellement :
 - Débourbeurs et séparateurs à hydrocarbures de classe I avec détecteur de niveau de boues, système d'alarme et obturateur automatique exigés pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et pour l'aménagement d'aires de stationnement de plus de 1000 m²
 - Dans tous les autres cas, a minima des cloisons siphoniques avec dégrilleur, vanne de confinement des pollutions et volume de décantation de 1 m³

Modalités de maintenance et d'entretien :

- L'acquéreur assurera la maintenance des ouvrages en bon état de fonctionnement permanent, l'entretien régulier des ouvrages et la prévention des pollutions, conformément aux conditions exposées ci-dessous :
 - Les conduites seront vérifiées 2 fois par an pour vérifier leur encombrement et hydrocurées tous les 5 ans.
 - Les bassins de rétention et infiltration ou d'infiltration seule seront nettoyés une fois par mois et scarifiés tous les 5 ans.
 - Les bassins de rétention étanches seront nettoyés une fois par mois et le volume mort sera curé tous les 5 ans.
 - La vérification et la maintenance des débourbeurs coalesceurs, des régulateurs de débit, des vannes d'obturation et des surverses seront effectués une fois par mois. Les débourbeurs coalesceurs seront vidangés 2 fois par an. Les cloisons siphoniques et les avaloirs (décanteurs) seront vidangés 2 fois par an avec exportation des boues vers une dépositaire réglementaire.
 - Les dégrilleurs seront débarrassés de leurs détritiques 1 fois par mois.
 - Les noues de collecte seront entretenues par une fauche tardive (1 fois par an).
 - Les drains seront hydrocurés une fois tous les 5 ans.
- Un cahier d'entretien des ouvrages devra être tenu et mis à la disposition du gestionnaire du réseau en cas de contrôle.

À éviter

- Les bassins de rétention trop profonds, difficiles d'entretien, non paysagers, clôturés ou non valorisables pour un autre usage (hors temps de pluie).

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Recommandations

- Privilégier la récupération ou l'infiltration pour les eaux de toitures .
- Si la capacité des sols ne permet pas l'infiltration (inférieure à 15 mm/H), possibilité de rejeter les eaux pluviales vers le réseau public, dans la limite du débit régulé indiqué par l'Aménageur.
- Le stockage des eaux pluviales est également recommandé pour réemploi des eaux, notamment pour l'arrosage et l'entretien des espaces extérieurs de la parcelle.
- Les bâtiments pourront contribuer à la capacité de rétention de la parcelle : toitures végétalisées, récupération des eaux pluviales pour alimentation des WC, arrosage, nettoyage...
- Il est recommandé de sélectionner des revêtements perméables pour les parcs de stationnement de véhicules légers (ex. : mélange terre/pierre enherbé, bande de roulement, surface minimale perméable...), afin de réduire les coûts d'investissement du traitement des eaux de ruissellement.
- Des espaces vierges de tout aménagement peuvent être conservés et participer ainsi au traitement « naturel » des eaux pluviales (décantation, épuration, infiltration). Cf. Article 14.
- Limiter les surfaces imperméables aux surfaces (autres que les bâtis) ayant des contraintes d'usage conséquentes (aire de manœuvre poids lourds, pollutions potentielles à gérer...).
- Pour l'infiltration des eaux pluviales, le bassin de type sec perméable est à privilégier. Il est également possible d'opter pour des ouvrages linéaires de type noue. Les bassins et noues réalisés seront végétalisés.
- Dans le cas où le bassin serait mis en œuvre, il est recommandé d'opter pour des aménagements permettant la valorisation du bassin réalisé (accessibilité, biodiversité, intégration paysagère...) : berges en pentes douces respectant le modelé naturel du terrain, implantation de plantes hélophytes locales, absence de bâches plastiques, absence de clôtures...

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



- Le tableau ci-dessous est indiqué pour présenter des ordres de grandeur à l'acquéreur ceci pour une perméabilité nulle.

Ce tableau sera à adapter fonction :

- de la mesure de perméabilité
- de la topographie de projet de surface et de l'altimétrie fil d'eau de l'aménagement recevant le débit de fuite privatif.
- du système technique adopté (stockage enterré et/ou à ciel ouvert, bassins, noues, structures alvéolaires ultra légères :

Surface imperméabilisée	2 000 m ²	5 000 m ²	10 000 m ²	20 000 m ²	40 000 m ²
Débit de fuite 3 L/s/ha	0.6 l/s	1.5 l/s	3 l/s	6 l/s	12 l/s
Volume utile de l'ouvrage	105 m ³	255 m ³	510 m ³	1 020 m ³	2 035 m ³
Surface de l'ouvrage	175 m ²	425 m ²	850 m ²	850 m ²	1 700 m ²
Profondeur de l'ouvrage	0.6 m	0.6 m	0.6 m	1.2 m	1.2 m



Article 6 : Desserte par les réseaux

6.3 RÉSEAUX DIVERS

ÉLECTRICITÉ

Nota :

Se référer à l'article 2.5 de la section 2, pour les informations concernant le réseau public réalisé.

- L'alimentation électrique basse tension sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau. Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.
- Selon les cas de figure, l'alimentation électrique se fera soit directement depuis un coffret réseau, soit depuis un coffret de branchement (différents selon les lots) :
 - Les coffrets réseau sont posés par le concessionnaire pendant les travaux d'aménagement de la ZAC. Ils ne seront pas déplacés.
 - Les coffrets de branchement seront fournis et posés par le concessionnaire ERDF suite à la demande de l'acquéreur. La pose se fera à l'emplacement prédéfini des fourreaux implantés pendant les travaux de la ZAC. Selon les cas, il sera possible de les déplacer de quelques mètres, sous réserve de l'accord de l'Aménageur et du concessionnaire (avis technique selon accotements des voies présents).
 - Les travaux de génie civil nécessaires seront réalisés par l'Aménageur (Saintes Grandes Rives, L'agglo).
- Si le projet nécessite une puissance électrique supérieure à la puissance fournie sur sa parcelle, l'acquéreur accomplira les démarches auprès du concessionnaire réseau et supportera les frais correspondants.
- Le projet sera soumis pour validation à Saintes Grandes Rives, L'agglo qui coordonnera la réalisation des travaux avec le branchement des autres réseaux.
- Production d'énergie électrique : cf. article 2.5 Electricité.

TÉLÉPHONE - FIBRE OPTIQUE

Nota :

Se référer à l'article 2.7 de la section 2, pour les informations concernant le réseau public réalisé.

Article 6 : Desserte par les réseaux

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



- L'alimentation téléphone et fibre sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau.
- Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.
- Chaque acquéreur fera sa demande de branchement auprès de l'opérateur de téléphonie. Celui-ci fournira et posera :
 - le câblage réseaux souples
 - et les raccordements.
- Les travaux de terrassements, de fourniture et pose de fourreaux complémentaires, ouvrage d'accès et chambre (à l'intérieur immédiat de la parcelle), seront réalisés par l'Aménageur (Saintes Grandes Rives, L'agglo).
- Le projet sera soumis pour validation à Saintes Grandes Rives, L'agglo qui coordonnera la réalisation des travaux avec le branchement des autres réseaux.

GAZ

Nota :

Se référer à l'article 2.8 de la section 2, pour les informations concernant le réseau public réalisé.

- L'alimentation gaz sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences techniques des services du concessionnaire de réseau.
- Le point de raccordement est déterminé sur le plan de composition.
- Chaque acquéreur fera sa demande de branchement auprès du concessionnaire GRDF. Le concessionnaire fournira et posera :
 - le coffret de branchement
 - la conduite de branchement
 - et les raccordements.
- Les travaux de génie civil nécessaires pour les raccordements seront réalisés par l'Aménageur (Saintes Grandes Rives, L'agglo).
- Le projet sera soumis pour validation à Saintes Grandes Rives, L'agglo qui coordonnera la réalisation des travaux avec le branchement des autres réseaux.

Article 7 : Caractéristiques des terrains - Implantation et adaptation des constructions

Objectifs

- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment depuis les espaces publics.
- Limiter les mouvements de sol.
- Limiter l'érosion des terrains.

Prescriptions

NOTA :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-après.

- Les gros terrassements sont à limiter pour privilégier un travail par paliers, proche du terrain naturel, dès lors que l'organisation de l'activité et la parcelle le permettent. Afin de favoriser l'insertion paysagère des constructions, l'implantation sur remblais sera évitée au profit d'une intégration sur déblais privilégiée lorsque l'organisation de la parcelle, et notamment la localisation de ses accès, le permet. Dès que possible, un modelage fin du terrain doit accompagner les travaux de terrassement pour les rendre les moins artificiels possibles et minimiser leur impact sur le paysage (pentes adoucies, ruptures de pentes limitées, végétalisation, dès que possible recherche d'équilibre des déblais/remblais pour limiter l'apport ou l'évacuation de terre et matériaux...).
- Le modelé de terrain autour de la construction doit être travaillé pour obtenir une pente douce autour de la construction. Un soin particulier sera apporté à la mise en œuvre de talus et/ou ouvrage de soutènements éventuels : traitement paysager, qualité de mise en œuvre des murs...
- Le projet de nivellement de la parcelle sera joint à la demande d'urbanisme ; rattaché en x, y, z, coordonnées Lambert, ou côtes NGF.
- Afin de pouvoir bien apprécier l'intégration des constructions à la pente des terrains, deux plans de coupe, perpendiculaires, du projet de construction sur l'ensemble de la longueur du terrain seront réalisés.

Schémas d'implantations des constructions dans la pente à privilégier (ou éviter)



Implantation sur déblais



Travail du terrain par paliers à privilégier / éviter



Schéma : Etagement des constructions et des toitures dans la pente à privilégier

À éviter

- Implantation des bâtis uniquement sur remblais.



Implantation sur remblais

- Les talus non traités



- Ne pas s'aider de la déclivité naturelle pour intégrer le bâti et ses hauteurs.

Article 7 : Caractéristiques des terrains - Implantation et adaptation des constructions



Gestion des terrassements

- Le parc d'activités étant situé sur un terrain à plusieurs pentes, les parcelles nécessiteront des travaux de terrassement avec la réalisation de talus, afin de créer une plateforme adaptée aux activités.
- Lorsque l'édification de talus est prévue en limite parcellaire, l'acquéreur réalisera les talus nécessaires de la façon suivante :
 - **Au point haut de la parcelle** (point altimétrique le plus élevé sur la limite de parcelle), la tête de talus se situera sur la-dite limite de propriété et comprendra un espace plan suffisant (minimum 0,50 mètre) pour implanter une éventuelle clôture.
 - **Au point bas de la parcelle** (point altimétrique le plus bas sur la limite de parcelle), l'ensemble du talus devra se situer sur la parcelle de l'acquéreur. Le point bas du talus se trouvant ainsi à la limite de propriété.
- L'acquéreur cherchera à minimiser au maximum les talus au point bas de son terrain. En aucun cas cet espace ne doit devenir un lieu de dépose et stockage de matériaux ou déchets de tout ordre. Il doit être entretenu.
- L'ensemble des talus ne devra pas être laissé en l'état. Ces derniers devront être plantés, à minima engazonnés (cf. Article 14). L'utilisation de bâches plastiques pour la constitution de talus est proscrite.
- Si l'acquéreur, situé au plus bas, décide de construire son bâti au droit de la limite de propriété, et donc en mitoyenneté du bâti de la parcelle voisine, il prévoira un dispositif de retenue des terres adapté au-delà du simple bâtiment.
- De même, l'acquéreur situé au plus haut, prévoira un dispositif de retenue de ses terres adapté au-delà du simple bâtiment.
- Dans le cas de la réalisation d'un mur et/ou muret de soutènement, les barbacanes nécessaires à l'évacuation pluviale ne se rejettent pas sur la parcelle voisine, ou sur l'espace public. L'acquéreur emploiera un dispositif de drainage adapté le long de son mur.
- De même, tout mur et/ou muret de soutènement devra être prolongé sur une hauteur de 1,10 mètre maximum ou surmonté d'une clôture doublée d'une haie à planter afin d'éviter toute chute. L'acquéreur pourra ne pas surmonter son muret d'une clôture quand celui-ci servira de soutènement et qu'il respectera la Norme NF P 01-012 de Juillet 1988.

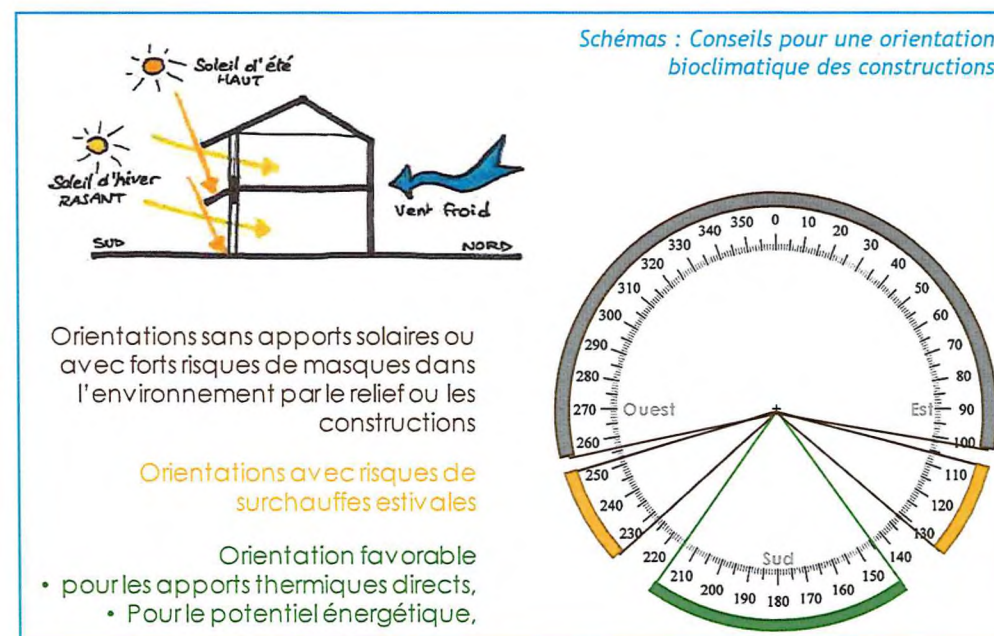


Exemples d'aménagements qualitatifs de murs de soutènement et de talus



Recommandations

- Une implantation au plus près du terrain naturel sera privilégiée (en évitant tout tumulus, levés de terre et bouleversement intempestif du terrain), les constructions doivent s'adapter à la topographie :
 - Du sol naturel
 - Des voies existantes
 - Des voies d'accès à créer
 - Des espaces verts publics
- Lorsqu'il doit y avoir soutènement, il est préconisé de ne pas dépasser une hauteur de 1,50 mètre par rapport au terrain naturel, afin de limiter l'impact visuel.
- Pour le soutènement, les gabions composés de pierres locales et les bétons banchés sont les matériaux à privilégier.
- Favoriser, lorsque cela est possible, une orientation des constructions permettant une conception bioclimatique de celle-ci.
- Pour la constitution des talus, il est conseillé de privilégier les paillages biodégradables. De même, les semis en place (graminées, vivaces, arbustes) seront privilégiés pour éviter les recours aux nattes anti-érosion.



Article 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Objectifs

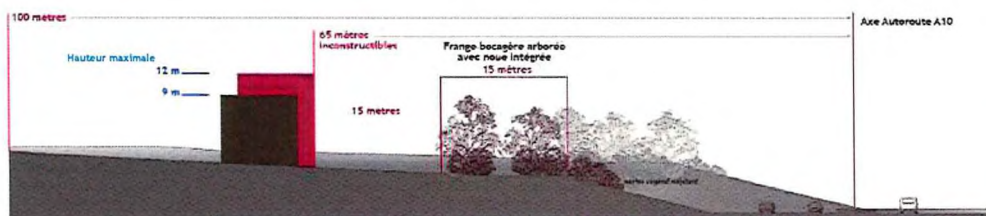
- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment depuis les espaces publics (boulevard urbain, thalweg...).
- Élargir l'espace visuel du piéton et obtenir un aménagement visuellement plus aéré.

Prescriptions

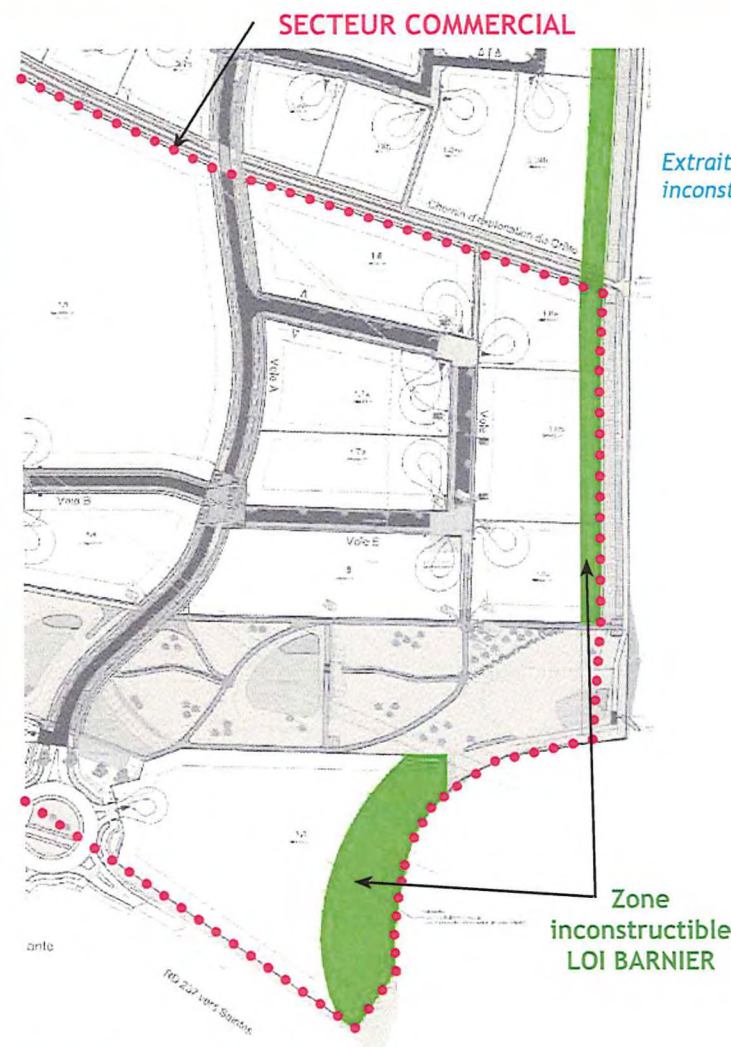
- Par « emprises publiques », il est entendu les espaces verts, ouvrages de gestion des eaux pluviales et cheminements publics. Les limites avec ces espaces ne seront pas considérées comme des limites séparatives, comme stipulé à l'intitulé de l'article 9 à suivre.
- Les constructions devront s'implanter en respectant les dispositions graphiques du plan. À titre d'information, celui-ci reprend les principes ci-dessous :
 - Dans le cadre de la Loi Barnier, un retrait minimum de **65 mètres sera respecté entre les constructions et l'axe de l'autoroute A10**. À titre d'information, ce recul implante les bâtis à une distance minimale comprise, selon les lots, entre 10 et 15 mètres de la limite de propriété. Un recul minimum de **60 mètres** sera également respecté entre les constructions et l'axe de la boucle de l'échangeur de l'A10.
 - Les constructions respecteront un **recul minimum de 10 mètres** par rapport aux limites avec les autres voies et emprises publiques, sauf pour les **abri-vélos** qui devront respecter un **recul minimum de 5 mètres** de ces espaces publics.
 - Pour le lot 1.2** : Par dérogation à la règle ci-dessus, les constructions respecteront un **recul minimum de 15 mètres** par rapport à l'axe de la **RD237** et de **5 mètres** par rapport aux limites avec les autres voies et emprises publiques.

Recommandations

- Afin de constituer un alignement urbain cohérent le long des voies de circulation et en bordure du thalweg, les bâtis en façade sur celles-ci chercheront à harmoniser leurs distances de recul avec les constructions voisines, dans la mesure où les potentiels d'ensoleillement requis restent préservés. Cf. article 9.



Coupe des aménagements liés à la « Loi Barnier » le long de l'Autoroute A10



Extrait de plan : zone inconstructible « Loi Barnier »

A éviter

- Les trop grandes distances de recul par rapport aux voies de circulation, notamment par rapport au boulevard urbain.

Article 9 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Objectifs

- Préserver l'ensoleillement des locaux et leur potentiel de production énergétique pour répondre aux besoins d'éclairage, de lumière naturelle (façades ou zénithale) et de production d'électricité photovoltaïque ou d'eau chaude solaire.

Prescriptions

- Entre parcelles privées, les constructions seront implantées **sur les limites séparatives** ou en respectant **un retrait avec celles-ci au moins égal à 5 mètres**.
- Par dérogation à la règle ci-dessus, un retrait d'au moins **10 mètres** sera respecté par rapport à la **limite séparative Ouest** formant **frontière avec le sous-secteur « mixte »** du secteur productif.
- Si, lors d'une implantation d'une construction en limite séparative, un bâtiment voisin (parcelle voisine) est déjà bâti sur cette limite, les dispositifs constructifs nécessaires seront mis en œuvre sur le nouveau bâtiment pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.) entre les deux constructions.
- De plus, toute implantation de construction devra respecter les critères suivants (cf. schémas ci-contre) :
 - sur les parcelles dont les terrains adjacents situés au Nord ne sont pas encore bâtis (ou ne font pas l'objet d'un projet de construction connu ou défini), la construction devra être implantée de façon à ce que ses ombres portées, à 12h00 solaires lors du solstice d'hiver, ne dépassent pas une hauteur de 1 mètre, reporté sur une paroi verticale fictive, implantée à 5 mètres de la limite séparative dans les terrains voisins.

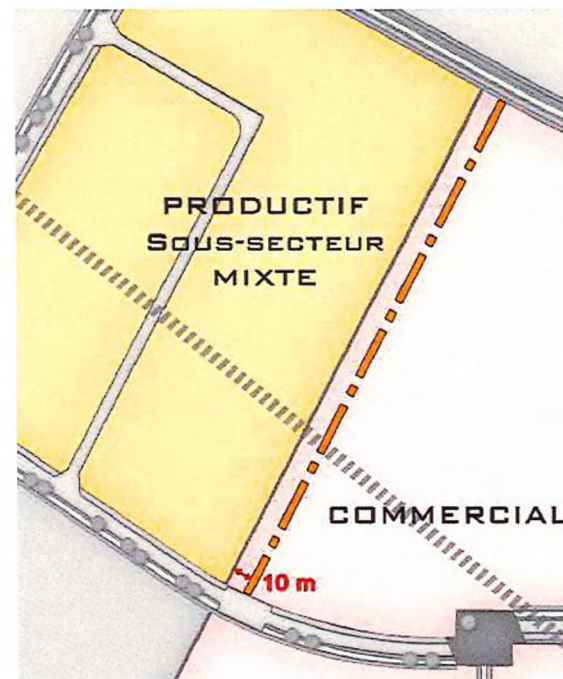
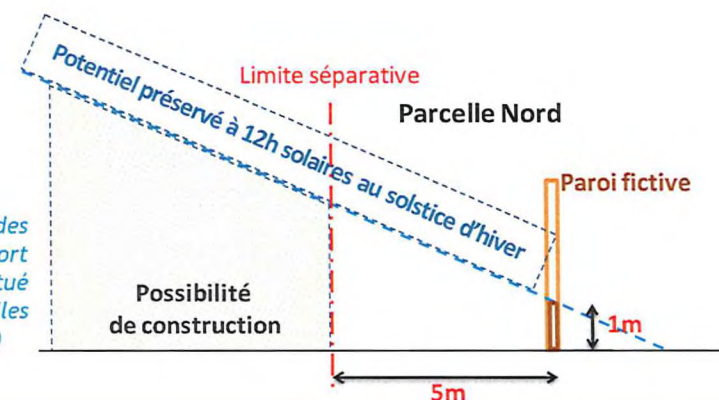


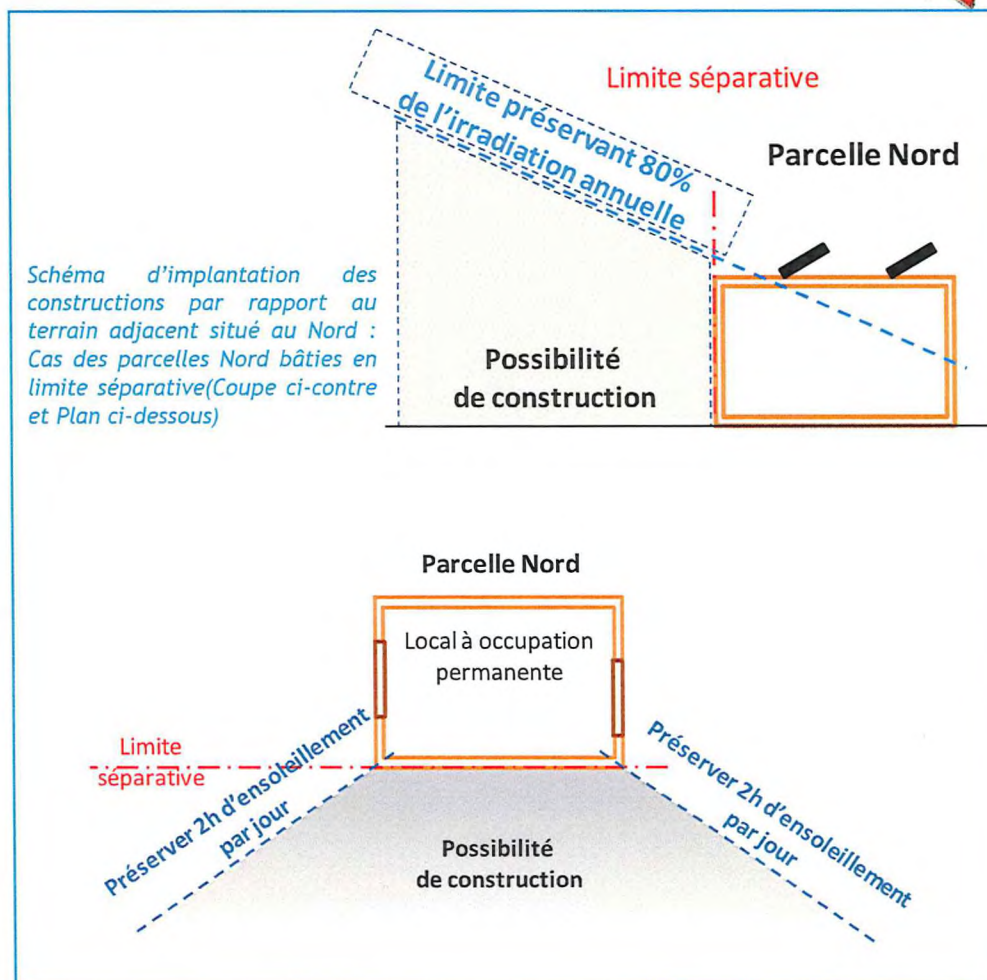
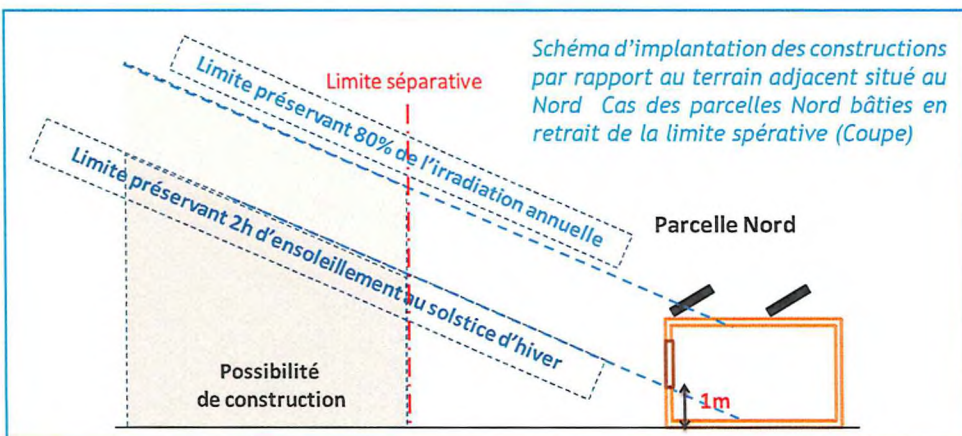
Schéma : retrait d'un moins 10 m par rapport au sous-secteur mixte du secteur productif

Schéma d'implantation des constructions par rapport au terrain adjacent situé au Nord : Cas des parcelles Nord non bâties (Coupe)



Article 9 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- sur les parcelles dont les terrains adjacents situés au Nord sont déjà bâtis (ou dont le projet de construction est connu et identifié), avec des constructions érigées en limite séparative (limite entre la parcelle à bâtir et la parcelle située au Nord), la construction devra être implantée de façon à ce que ses ombres portées garantissent, pour la ou les constructions voisines, au minimum :
 - 2h d'ensoleillement par jour sur les façades des locaux à occupation permanente, hormis pour les parois situées en mitoyenneté.
 - 80% des heures d'ensoleillement préservées entre l'équinoxe d'automne et le solstice d'hiver sur les toitures exploitables (pour la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques).
- sur les parcelles dont les terrains adjacents situés au Nord sont déjà bâtis (ou dont le projet de construction est connu et identifié), avec des constructions érigées à 5 mètres ou plus de la limite séparative (limite entre la parcelle à bâtir et la parcelle située au Nord), la construction devra être implantée de façon à ce que ses ombres portées garantissent au minimum :
 - 2h d'ensoleillement, au solstice d'hiver, pour les façades situées au-dessus d'une allège fictive de 1 mètre de haut mesurés à partir du sol fini du bâtiment existant.
 - 80% des heures d'ensoleillement préservées entre l'équinoxe d'automne et le solstice d'hiver sur les toitures exploitables (pour la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques).





Article 10 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Objectifs

- Favoriser une implantation fonctionnelle et intégrée, tout en offrant la possibilité de « jeux » de volumes sur une même parcelle.

Prescriptions

- Si le projet prévoit la construction de plusieurs bâtiments sur la parcelle, ceux-ci **pourront être accolés**, à condition de mettre en œuvre des dispositifs constructifs pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu, etc.), ou distants d'**au moins 5 mètres**, afin de garantir un accès aisé pour les secours et de faciliter l'implantation de systèmes pour les énergies renouvelables.

Nota : les abris vélos ne sont pas concernés par la règle ci-dessus et peuvent être implantés à n'importe quelle distance des autres constructions, sans dispositif coupe-feu.

Recommandations

- Afin de préserver la lumière naturelle et le potentiel énergétique des différentes constructions, il est conseillé de respecter entre elles les mêmes règles que pour des constructions situées sur parcelles adjacentes en ce qui concerne la gestion de leurs ombres portées. Cf. article 9.
- Dans le même objectif, il est globalement recommandé d'implanter les bâtiments les plus hauts et les plus volumineux au Nord de la parcelle, dès lors que cela est compatible avec le respect des règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Cf. article 9.

Article 11 : Hauteur maximale des constructions

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

Objectifs

- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du Parc Centre Atlantique dans le grand paysage en prenant en compte les vues depuis les espaces agricoles.

Prescriptions

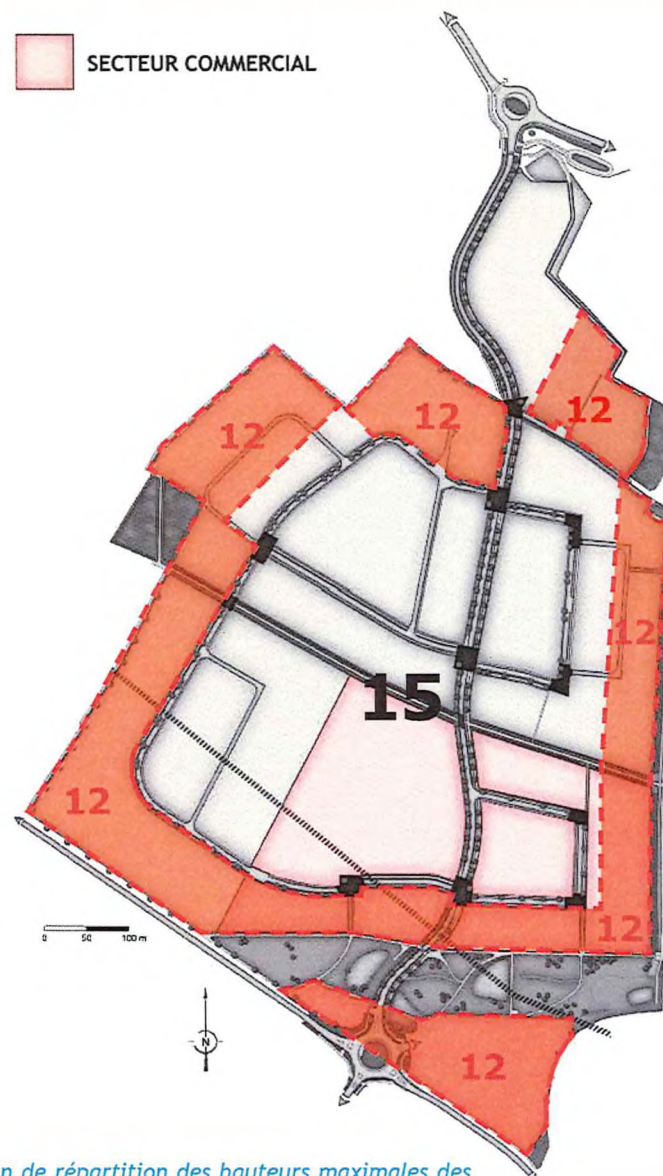
- La hauteur des bâtiments conditionne la visibilité du parc d'activités dans le grand paysage. Les secteurs les plus sensibles situés en périphérie du parc (en contact notamment avec le thalweg ou l'autoroute A10) font l'objet de prescriptions particulières.
- Les constructions devront respecter les règles de hauteur prescrites sur le plan présenté ci-contre, qui reprennent les principes suivants :
 - pour les parcelles situées en cœur de parc d'activité : la hauteur des constructions est limitée à 15 mètres, mesurés à l'égout du toit (ou en haut de l'acrotère) à partir du terrain naturel avant travaux, sans pouvoir excéder 20 mètres de hauteur maximum mesurée à partir du terrain d'emprise de la construction remanié après travaux (d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire à la réalisation du projet) ;
 - pour les parcelles situées en périphérie du parc d'activité, et notamment les parcelles impactées par la Loi Barnier (situées dans la bande de 100 m mesurée depuis l'axe de l'autoroute A10), ainsi que pour les parcelles situées de part et d'autre du thalweg : la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres, mesurés à l'égout du toit (ou en haut de l'acrotère) à partir du terrain naturel avant travaux, sans pouvoir excéder 20 mètres de hauteur maximum mesurée à partir du terrain d'emprise de la construction remanié après travaux (d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaire la réalisation du projet).
 - en cas de terrain en pente, les mesures de hauteur seront réalisées à partir du point le plus bas de l'emprise de la construction.
- Dans tous les cas, les règles définies à l'article 9 (pour limiter les ombres portées sur les constructions et parcelles adjacentes situées au Nord) doivent être respectées. Celles-ci peuvent avoir un impact sur les hauteurs maximales des constructions à réaliser.

NOTA :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-après.

Recommandations

- Afin de préserver la lumière naturelle et le potentiel énergétique des différentes constructions, il est conseillé d'implanter les bâtiments les plus hauts et les plus volumineux au Nord de la parcelle, dès lors que cela est compatible avec le respect des règles définies pour l'implantation des constructions.



Plan de répartition des hauteurs maximales des constructions



Objectifs

- Créer un cadre de vie de qualité pour les usagers du Parc Centre Atlantique.
- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment vu depuis les espaces publics.
- Favoriser la perméabilité visuelle et piétonne dans l'ensemble du secteur commercial et au-delà, notamment vers les autres espaces à vocation commerciale partagée du parc d'activité.
- Eviter la « fermeture » complète de toute la parcelle pour favoriser les perméabilités visuelles et piétonnes ; notamment en-dehors des heures d'ouverture (éviter l'effet « zone morte »).
- Harmoniser les traitements des limites.
- Distinguer les activités commerciales des activités productives.
- Limiter les vues vers les aires de livraison et de stockage éventuelles.
- Favoriser une maîtrise des consommations et des besoins en énergie, en privilégiant une conception bio-climatique du bâti.
- Favoriser le recours aux énergies renouvelables
- Limiter la pollution lumineuse de l'environnement nocturne.
- Favoriser l'éclairage naturel à l'intérieur des bâtiments à occupation permanente (exemple : bureaux, commerces, ateliers avec des salariés présents plusieurs heures par jour,...).

Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

12.1 VOLUMES, MATÉRIAUX ET COULEURS DES BÂTIS

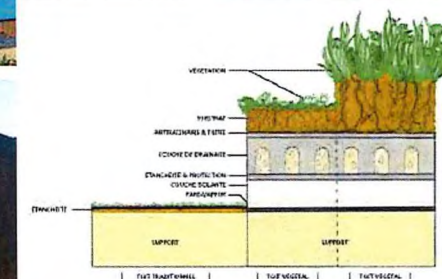
LES VOLUMES ET FORMES DES CONSTRUCTIONS

Prescriptions

- Globalement, la compacité des constructions sera recherchée afin de limiter les déperditions énergétiques.
- Cependant, afin d'éviter les linéaires trop monotones et massifs ou les effets « boîtes à chaussures », les volumes et façades des bâtiments de grand gabarit seront travaillés selon des formes harmonieuses, en s'adaptant au site du projet, en intégrant éventuellement des redents, des saillis, ou des formes arrondies.
- Plusieurs formes de toitures sont admises : toitures-terrasse, toitures à 2 pentes, toitures à redents ou plus couramment appelées « shed ». Les toitures à 4 pentes sont interdites. Dans le cas où la toiture-terrasse serait retenue, le travail des acrotères sera soigné et la possibilité de la végétaliser sera étudiée.
- Dans tous les cas, les règles définies à l'Article 9 pour limiter les ombres portées sur les constructions et parcelles situées au Nord doivent être respectées. Celles-ci peuvent avoir un impact sur les volumes et les formes des constructions à réaliser.

Recommandations

- Les toitures-terrasse et les toitures « shed » orientées Nord-Sud seront privilégiées car celles-ci permettent d'intégrer divers procédés visant à améliorer les performances de la construction (toiture-terrasse : végétalisée, panneaux solaires, puits de jour ; shed permettant à la fois l'éclairage naturel zénithal depuis le Nord et l'installation de panneaux solaires sur les pentes de toit orientées Sud). Pour les toitures pentues, une pente de 30° sera privilégiée.
- Souligner les différentes fonctions du ou des bâtiments par des jeux de hauteurs et de volumes.
- Afin d'éviter les effets « monoblocs » des constructions de grande emprise, les formes et hauteurs de toitures chercheront à accompagner au mieux les paliers réalisés pour que le bâtiment s'adapte à la topographie du terrain.
- Les formes architecturales simples et l'utilisation judicieuse des matériaux seront privilégiées. Il s'agit de permettre une lisibilité visuelle de l'activité de l'entreprise en évitant la complexité des formes et la multiplicité des matériaux et couleurs.



Exemples de toitures à privilégier : sheds orientés nord-sud, toiture terrasse végétalisée

À éviter

- Les grandes constructions monoblocs et uniformes.



- Les bâtiments d'activité imitant l'architecture domestique.





MATÉRIAUX

Prescriptions

- Sur **les murs** en parement extérieur, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaing, brique creuse, béton cellulaire...) est interdit. Il en est de même pour les murs de soutènement qui seraient réalisés.
- Les **matériaux extérieurs** ou à proximité de lieux de passage ou de manutention seront résistants aux intempéries, au soleil, à l'usure et autres agressions. Ils demanderont peu d'entretien afin de donner une image valorisante du bâtiment dans le temps.
- Les **façades latérales et postérieures** des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en est de même pour les constructions annexes.
- Compte tenu de la topographie du site et de la position du Parc Centre Atlantique dans le grand paysage, l'impact visuel des **toitures** sera important.
Par conséquent, elles seront traitées avec soin et feront l'objet d'un plan de toiture.
- La qualité esthétique des façades en béton laissé apparent devra être conforme aux normes qui garantissent sa qualité et son aspect de surface (Norme NF EN 206-1), de façon à éviter notamment des reprises de ragréage pour pallier des défauts de réalisation.
- Le bardage bois ou bois reconstitué sera de facture contemporaine dans sa mise en œuvre, en évitant tout effet rustique.
- Les enduits éventuels seront de finition talochés fin, lissés ou grattés fin, les aspects « rustiques » à effet de relief seront évités.



Recommandations

- Les produits à base de matières renouvelables ou recyclées, et ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, sont autorisés et conseillés.
- Souligner les différentes fonctions d'un bâtiment par la mixité des matériaux utilisés.
- La performance énergétique favorise l'isolation par l'extérieur des constructions avec bardage rapporté ou enduit : ce dispositif, s'il est choisi, doit s'accompagner d'une attention particulière à la pérennité des matériaux en pieds de façade, particulièrement sujets aux chocs.
- Pour les menuiseries, l'emploi du PVC est déconseillé, il sera toléré si les profils employés sont de section comparable aux menuiseries bois ou métalliques.
- Une attention particulière sera apportée à la mise en œuvre des bardages extérieurs en bois non traités et sans finition qui ne nécessitent que peu d'entretien et ont une excellente durabilité s'ils sont choisis dans des essences adaptées (douglas, mélèze, pin, ...) mais qui peuvent poser des problèmes de vieillissement.

Le vieillissement prématuré d'une façade aura des répercussions négatives sur le coût de gestion et l'image de l'entreprise.



Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

LES COULEURS

Prescriptions

- Les palettes de couleurs à respecter sont définies ci-après :
- Un minimum de 70% du total de la surface des façades respectera la **palette « commerciale »**, constituée de 3 gris clairs, présentée ci-contre. Les références RAL de la palette sont données à titre indicatif : l'aménageur pourra autoriser des RAL différents pour des teintes et tons similaires ou proches de la palette (par exemple à +/- 2 tons). Si les RAL diffèrent de la palette, l'acquéreur fournira à l'aménageur un échantillon lui permettant d'apprécier le colori proposé.

Les matériaux plus nobles, comme le bois, la pierre, le béton brut ou l'acier Corten pourront garder leurs couleurs naturelles.

Pour les 30% de façade restants, aucune couleur n'est imposée mais un soin particulier sera apporté aux choix des couleurs et à leur disposition, pour éviter l'effet « brouillon » ou « patchwork ».

Nota : Les parties de façade en matériaux plus nobles (cf. ci-dessus) ne seront pas comptabilisés dans les 30% de façade libres mais dans les 70% de palette imposée.

- Les menuiseries de couleur blanche sont interdites.
- Les toitures en bac acier, métalliques, tôles ou constituées de tout autre matériau destiné à être peint ou teinté respecteront la palette de couleur « commerciale » de tons gris clairs en vigueur, dans les mêmes conditions que pour les façades. D'autres couleurs de toitures pourront être autorisées pour les parties de toitures accessibles (terrasses) ou pour répondre à des contraintes et enjeux bioclimatiques (par exemple, mise en œuvre de toitures claires pour éviter les surchauffes des toitures et locaux associés, toitures accueillant des panneaux photovoltaïques...)

Palette
« commerciale »

RAL 9002

RAL 9018

RAL 7035



Exemples de matériaux « nobles » pouvant conserver leurs couleurs naturelles

Recommandations

- Les peintures et solvants utilisés pour les revêtements de façade seront préférentiellement référencés respectueux de l'environnement.
- Les couleurs choisies par une entreprise peuvent participer à l'identité graphique de son activité, mais le travail des couleurs devra être soigné et ne devra pas se faire au profit d'un effet « patchwork » à l'échelle du parc d'activités.

À éviter

- Les bariolages de couleurs.
- Les façades arrière et les toitures non traitées qualitativement.
- Les bâtiments d'activité imitant l'architecture domestique.



Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

12.2 OUVERTURES, ÉLÉMENTS TECHNIQUES ET ÉNERGIES RENOUVELABLES

Éléments considérés

- Gabarits, positionnement, composition et ordonnancement des percements en façade...
- Intégration des éléments techniques : climatiseurs, coffrets électriques, armoires ou locaux techniques, etc.
- Intégration des dispositifs de radiodiffusion et de réception (antennes TV hertziennes et satellitaires...).

Prescriptions

- Les façades de chaque entité construite devront être conçues dans leur globalité. Compte tenu de la topographie du site, les toitures seront visibles depuis les environs. Aussi la toiture, cinquième façade, devra être considérée comme partie intégrante de l'architecture et faire l'objet d'un « plan toiture » soigné (au même titre que les plans façades).
- Afin de les intégrer visuellement, les éléments techniques (armoires et coffrets techniques, climatisations, VMC, antennes, descentes d'eaux pluviales, chéneaux, etc.) seront considérés comme des éléments de composition architecturale à part entière, qu'ils soient positionnés sur le bâti ou extérieurs. Leur insertion et/ou dissimulation, forme et position seront travaillées et les éventuelles nuisances (sonores...) liées à l'usage de ces équipements seront prises en compte.
Il en est de même pour l'implantation des éléments techniques liés à la mise en œuvre d'énergies renouvelables, qu'elles soient solaires, géothermiques ou aérothermiques.
- L'apport de lumière naturelle à l'intérieur des constructions sera favorisé (sauf impossibilité technique justifiée). L'hiver, les ouvertures favoriseront la pénétration du rayonnement solaire au sein des espaces intérieurs, notamment dans les locaux à occupation permanente.
- Les différents détails des constructions feront l'objet d'une attention particulière : goutte d'eau, bavette, décrochés de façades, joints, acrotères, etc.
- Sur les toitures en pente, la pose de panneaux solaires doit être parallèle au pan de toiture.

À éviter

- Les éléments techniques (ex : climatisation, VMC, paraboles, etc.) très visibles, non intégrés à la composition globale des façades et constructions.
- L'absence de traitement de sol en pieds de bâtiments.

Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- Les antennes et paraboles seront placées de sorte qu'elles ne soient pas visibles depuis la rue.
- *Pour les activités commerciales, hors automobile* : Les façades principales seront prolongées par des protections piétonnes (auvents, marquises...) de taille suffisante pour protéger les circulations piétonnes situées en pieds de commerces de la pluie et éventuellement du soleil, notamment le long des vitrines commerciales.

Recommandations

- Il est recommandé de travailler les pieds de bâtiments et les soubassements de façon à limiter les projections d'eau et de terre sur les parties basses des façades.
- L'utilisation des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables est fortement encouragée.
- Il est recommandé de limiter les besoins en rafraîchissement des espaces intérieurs par une conception adaptée des protections solaires, de la ventilation, de l'inertie thermique du bâtiment et des aménagements extérieurs.
- De même, l'intégration d'une énergie renouvelable (solaire, cogénération, pompes à chaleur, autres) pour l'approvisionnement énergétique des bâtiments est recommandée. Il est conseillé d'intégrer les besoins du process industriel à la stratégie d'approvisionnement énergétique retenue.
- Il est recommandé de sensibiliser et d'informer les futurs occupants des locaux sur les bonnes pratiques environnementales, l'entretien et les spécificités des équipements alternatifs adoptés.



Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

12.3 ENSEIGNES ET ÉCLAIRAGE DES FAÇADES

Prescriptions

Publicités / enseignes

- Les mâts, drapeaux, oriflammes et autres pré-enseignes, ainsi que les panneaux publicitaires sont interdits. Ce n'est pas le cas des panneaux de signalétique permettant de guider les usagers sur la parcelle qui sont autorisés.

Totems :

- Les totems sont interdits en bordure de l'espace agricole et forestier, de l'A10 et de la RD 237. Ils seront donc positionnés ailleurs sur les parcelles bordées par ces espaces (le long de la voie d'accès par exemple).
- Ailleurs, les totems, scellés ou installés directement sur le sol, sont soumis aux conditions suivantes :
 - hauteur maximale : 6 mètres
 - largeur maximale : 1,20 mètres
 - densité : il est institué une règle de densité sur chaque unité foncière déterminée en fonction de la longueur du linéaire sur rue (L), de telle sorte que :
 - Si L est inférieur ou égal à 30m, les totems sont interdits sur les parcelles concernées.
 - Si L est supérieur à 30m et inférieur ou égal à 100m, il pourra être installé, sur chaque parcelle concernée un seul totem (simple ou double face).
 - Si L est supérieur à 100m, plusieurs totems autorisés dans la limite maximale de 2 totems par parcelle concernée, et avec une interdistance de 100m au moins.
- Les totems supporteront une ou deux faces informatives (enseigne / publicité...). Dans le cas de la mise en place de deux faces informatives installées dos à dos, cela ne pourra se faire que sur le même dispositif. Cela signifie que les dispositifs installés en V sont interdits.
 Lorsqu'une face n'est pas utilisée pour l'information, celle-ci ne doit laisser apparaître ni support de fixation, ni structure apparente.

À éviter



- Le bâtiment signal ou enseigne.
- Les enseignes lumineuses et les éclairages dirigés vers le haut.
- Les enseignes qui dépassent du volume de la construction.
- Les enseignes peintes directement sur la façade.
- Les « enseignes » trop chargées et illisibles.
- Les éclairages constamment allumés.

Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Enseignes :

- Seules sont autorisées les enseignes informant de la nature et du nom de l'établissement, ou indiquant son sigle, son logo ou son site Internet. Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur.
- Les enseignes seront posées sur les façades (plaques, lettres, logos en relief...) et non peintes directement sur celles-ci.
- Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume des constructions. Elles ne doivent en aucun cas être en débord de toiture ou dépasser au-dessus de l'acrotère.
- En façade principale les enseignes respecteront une surface maximale égale à 15% de la surface de la façade principale et leur longueur ne dépassera pas 1/3 du linéaire de façade principale développé.
- En façades arrière et latérales, l'intégration des enseignes se fera de façon plus discrète, elles respecteront une surface maximale égale à 6% de la surface de la façade (arrière ou latérale) développée.
- Pour les parcelles localisées en bordure de l'autoroute A10, aucune enseigne ne sera autorisée sur les façades orientées vers l'autoroute (principalement façades Est des constructions situées sur les parcelles en bordure Est).

Éclairage des façades ou des enseignes

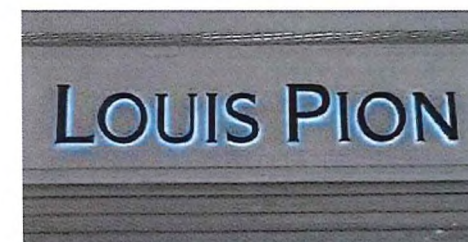
- Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Les enseignes pourront être éclairées :
 - par des luminaires (spot...) positionnés au-dessus des enseignes et éclairant vers le bas. Ces dispositifs respecteront les prescriptions de l'article 12.6 sur l'éclairage (types d'équipements et horaires de fonctionnement).
 - par rétro-éclairage, si celui-ci est réalisé avec des LED fixées derrière le lettrage et non sur le mur. Ces dispositifs respecteront les prescriptions de l'article 12.6 sur l'éclairage (types d'équipements et horaires de fonctionnement).
- L'éclairage des façades doit être sobre ; afin de limiter la pollution lumineuse.
- L'éclairage omnidirectionnel et tout dispositif éclairant vers le haut sont interdits.



Exemples d'enseignes posées sur les façades



Exemple d'éclairage d'enseigne dirigeant la lumière vers le bas



Exemple d'enseigne rétro-éclairée



Recommandations

- La pose de lettres détachées sur fond de bardage ou de vitrage sera préférée aux panneaux pleins.
- Afin de limiter la pollution lumineuse, les acquéreurs réfléchiront aux horaires d'éclairage à favoriser et éviteront d'éclairer leurs façades en dehors des horaires de fréquentation du parc d'activités (ou horaires d'ouverture des commerces), sauf en cas de contraintes liées à la sécurité des biens et des personnes.
- Afin de réaliser des économies d'énergie, il est recommandé de ne pas éclairer les façades et enseignes en période de jour.

Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

12.4 CLÔTURES

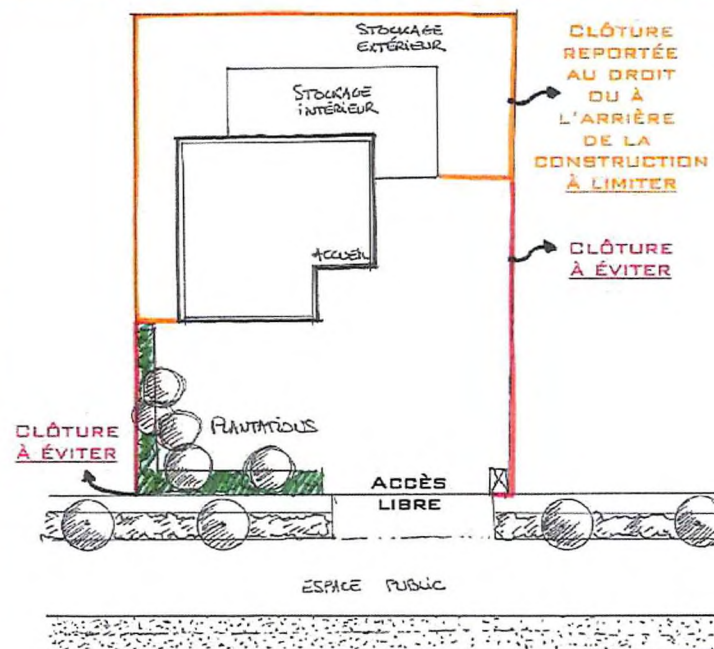
Prescriptions

NOTA :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-après.

- Afin de limiter au maximum le cloisonnement de l'espace, les clôtures sont interdites à l'avant des façades commerciales d'accueil des visiteurs ou clients, ainsi qu'autour des aires de stationnement visiteurs. Il est d'ailleurs globalement conseillé d'éviter l'implantation de clôtures en secteur commercial. Aussi, les clôtures éventuellement réalisées seront reportées au droit ou à l'arrière des constructions, sur les parties plus techniques qui nécessiteraient d'être closes et sécurisées (aires de stockage, de livraison, parkings des salariés...).
- Lorsque l'acquéreur décide néanmoins d'implanter des clôtures (au droit ou à l'arrière des constructions), celles-ci doivent respecter les prescriptions ci-après :
 - Le choix du type de clôture ne doit pas excéder 2 typologies par parcelle.
 - Les clôtures pleines sont interdites.
 - Les clôtures seront conçues de façon à limiter les redents en hauteur (intégration dans la pente).
 - Les clôtures seront constituées soit :
 - de haies vives, bocagères et/ou massifs d'essences locales diversifiées (cf. prescriptions ci-après sur les formes des haies et palette végétale en annexe pour exemple), éventuellement doublées d'un grillage en panneaux rigides de treillis soudé de couleur sombre (par exemple vert foncé, gris anthracite ou noir) dont la hauteur ne dépassera pas 3 mètres hors-sol (terrain remanié après travaux).
 - de grillages en panneaux rigides de treillis soudé, 3 mètres hors-sol maximum (terrain remanié après travaux), aux couleurs respectant la palette « productive » de couleurs sombres (cf. nota ci-après). Les poteaux auront la même couleur que le panneau de grillage.
 - de clôtures à claire-voie verticales, en bois ou métal, d'une hauteur de 3 mètres hors-sol maximum (terrain remanié après travaux), aux couleurs respectant la palette « productive » de couleurs sombres (cf. nota ci-après). Ces clôtures en bois ou métalliques présenteront une écriture contemporaine et soignée. Elles ne devront pas être pleines ou horizontales. Les ganivelles bois sont également admises.

Schéma : Report des clôtures sur les parties plus techniques à sécuriser



Palette
« productive »

RAL 8012

RAL 7024

RAL 9017

À éviter



- Les clôtures hétéroclites sur la parcelle.
- Les clôtures pleines sur l'ensemble du linéaire.
- Les clôtures de typologie résidentielle.



Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Nota :

Les références RAL de la palette sont données à titre indicatif : l'aménageur pourra autoriser des RAL différents de teintes et tons proches de la palette, plus standards en matière de clôtures (par exemple RAL 9005, 7016, 8019 ou 8017).

- Les clôtures sous formes de haies vives, bocagères et/ou massifs se composeront comme suit :
 - haies avec plantation de végétaux variés en quinconce, sur deux lignes au minimum. Les distances entre les végétaux plantés devront prendre en compte leur développement à l'état adulte pour que la haie ne soit ni trop dense ni trop aérée.
 - la volumétrie sera irrégulière. Il est interdit de planter une haie de plus de 10 mètres linéaires sans changement de hauteur. L'alternance des hauteurs sera irrégulière afin de recréer un aspect naturel.
 - Si les haies comprennent des arbres de haute-tige, ceux-ci devront être plantés au **minimum à 2 mètres** de la limite séparative. Leur envergure à l'âge adulte doit être appréhendée (élément indiqué dans la palette végétale en Annexe).
 - les haies monospécifiques sont interdites. Un minimum de 5 essences est requis. Le rythme de plantation sera irrégulier dans la dispersion des essences afin de recréer une ambiance naturelle (cf. palette végétale en annexe pour exemple).
- Les acquéreurs de lots disposant de haies et/ou massifs de **préverdissement** ont l'obligation de conserver et d'entretenir ces haies / massifs. S'ils souhaitent clôturer sur cette limite, ils peuvent implanter la clôture de leur choix (dans la limite des descriptions précédentes) en l'implantant en arrière du préverdissement, côté privatif.
- L'implantation d'un **grillage seul** est **interdite en bordure des voies primaires** (boulevard urbain) et **secondaires** du parc d'activité, de la **RD 237** et du **thalweg**.
- De même, l'implantation d'une clôture à claire-voie est **interdite en bordure des voies secondaires** du parc d'activité, de la **RD 237** et du **thalweg** où, si une clôture est nécessaire, l'on privilégiera une clôture de type haie, avec ou sans grillage.
- Les typologies de clôtures autorisées autour des aires de stockage (implantées hors des limites parcellaires) sont définies à l'article 12.5 suivant sur les aires de stockage.

Si édification de clôtures en limite avec l'espace public :

Nota : Les clôtures peuvent également être implantées en retrait de l'espace public (par exemple : à 3m en prolongement du portail ou en continuité des constructions...). Dans ce cas, la localisation doit être bien choisie et les règles ci-dessous ne s'appliquent pas.

- Lorsque le type de clôture choisi est **un grillage seul ou une clôture à claire-voie**, elle est **implantée sur la limite de propriété**.



Exemples de clôtures bois à claire-voie verticales autorisées



Exemples de clôtures métalliques à claire-voie verticales autorisées

Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

- Lorsque le type de clôture choisi est **une haie vive seule**, elle est plantée sur la parcelle privée à 0,75 mètre de la limite avec l'espace public et, s'il est choisi d'ajouter un grillage, celui-ci est implanté en arrière de la haie du côté privatif. Si la haie dépasse à terme les 2 mètres de hauteur, elle doit être implantée à 2 mètres de la limite de propriété. Le grillage est, dans ce cas aussi, à planter en arrière de la haie, du côté privatif (Cf. schémas ci-contre).

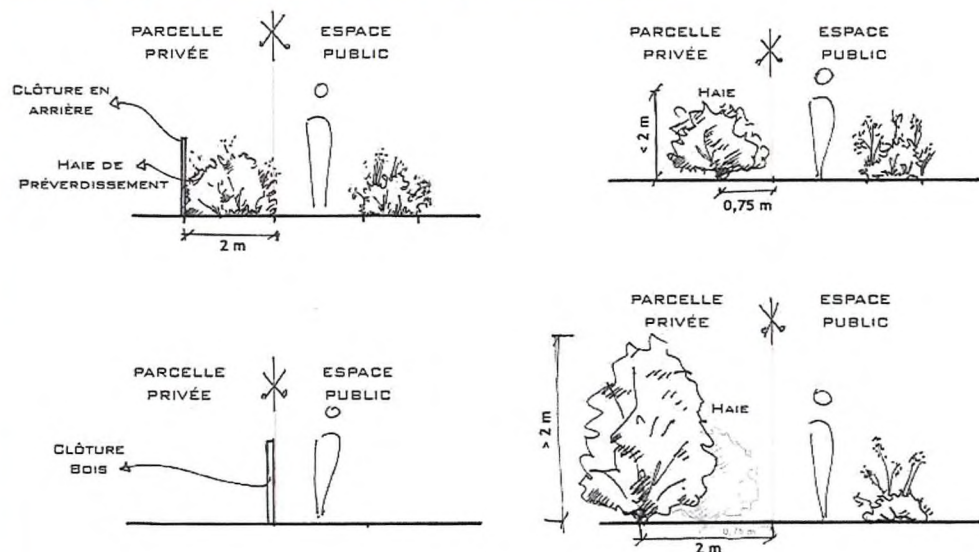
Si édification de clôtures en limite séparative (entre parcelles) :

- Si une clôture grillage ou à claire-voie est implantée, elle peut être implantée soit :
 - En bordure de la limite séparative, sans empiéter sur la parcelle voisine. Il veillera alors à ne pas laisser un trop grand espace entre la limite séparative et sa clôture.
 - Soit l'acquéreur en restera propriétaire et en assumera les frais d'implantation et d'entretien.
 - Soit le propriétaire voisin pourra demander à l'acquéreur de lui céder la mitoyenneté de cette clôture, moyennant le remboursement de la moitié du coût de la clôture et le paiement de la moitié de la valeur du sol occupé par le mur. Les frais d'entretien seront ensuite partagés entre les deux propriétaires.
- Sur la limite séparative si les propriétaires voisins se mettent d'accord pour créer une clôture mitoyenne, à frais partagés (construction et entretien).
- Si une haie est implantée, elle sera plantée à 0,75 mètre de la limite séparative ou, si la haie dépasse à terme les 2 mètres de hauteur, elle sera implantée à 2 mètres de la limite de propriété.

Les portails et portillons (accès piétons)

- Les portails et portillons éventuellement mis en œuvre pourront être accompagnés de murets, à condition que ceux-ci correspondent, par leur taille et leur forme, aux stricts besoins techniques de stabilité et de fonctionnement du portail installé sauf si ceux-ci peuvent être connectés à un muret technique (coffrets réseaux) situé à proximité.
- Les portails et portillons seront de coloris identiques aux clôtures sur l'espace public et de hauteur similaire.
- L'obligation d'accompagnement de plantations des clôtures n'est pas à prendre en compte sur la distance nécessaire au rabattement d'un portail coulissant.

Schémas d'implantation des clôtures par rapport à l'espace public



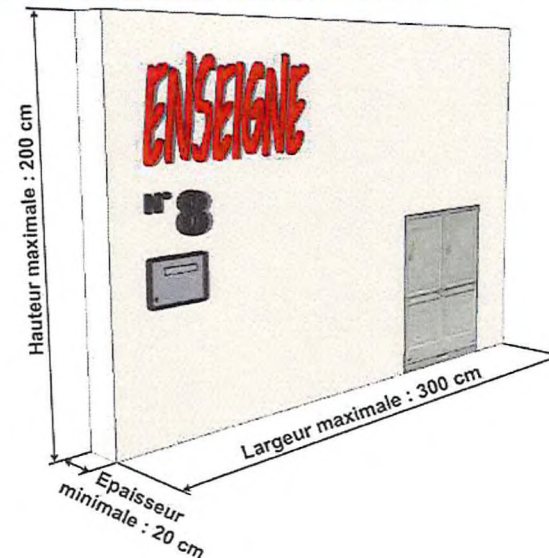
Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords



Les murets techniques

- Dans le cas où les **coffrets techniques** sont situés à proximité des accès des parcelles, ceux-ci seront obligatoirement intégrés dans un élément de mobilier urbain de type muret, qui sera positionné en limite parcellaire et respectera les caractéristiques suivantes :
 - Hauteur : 2 mètres maximum
 - Longueur : 3 mètres maximum
 - Épaisseur : 0,20 mètre minimum
 - Couleurs et matériaux : l'aspect et les couleurs du muret devront s'harmoniser avec les façades des constructions édifiées et/ou avec les clôtures érigées sur la parcelle. L'utilisation de matériaux pérennes dans le temps sera privilégiée. Les murets réalisés en parpaings, enduits ou non, sont interdits.
 - Composition : il comportera *a minima* les coffrets techniques (y compris boîtiers de commande des portails d'accès), les numéros de voie, ainsi que la ou les boîtes aux lettres nécessaires. Une continuité pourra être recherchée entre le muret technique implanté en limite et un portail éventuel (si édifié à proximité du muret d'entrée, en conservant le retrait minimal de 3 mètres) : portail et muret pourront alors être liés.
- L'enseigne de l'entreprise pourra également être disposée sur le muret d'entrée. Celle-ci devra respecter les dimensions suivantes :
 - Longueur : 1 mètre maximum
 - Hauteur : 0,50 mètre maximum

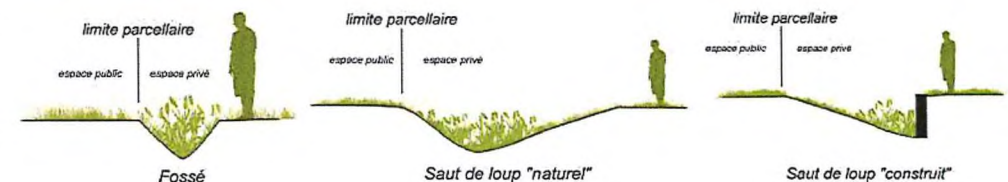
Schéma : constitution d'un muret technique



Recommandations

- Pour éviter l'implantation de clôtures, les limites parcellaires pourront être soulignées par des plantations basses ou des fossés, noues ou sauts de loup, à travers lesquels des passages piétons pourront être aménagés et positionnés judicieusement (en fonction des connexions piétonnes souhaitées et explicitées en amont : cf. circulations piétonnes). Ces aménagements pourront également jouer un rôle dans la gestion des eaux pluviales. Ainsi, les clôtures peuvent être interrompues ou non installées en limite séparative.

Exemples d'aménagements pouvant être réalisés pour souligner les limites parcellaires sans réalisation de clôtures





12.5 AIRES DE STOCKAGE

Prescriptions

NOTA :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-après.

- On peut distinguer 3 possibilités de stockage :
 - un stockage couvert, à intégrer à la construction des bâtiments.
 - un stockage couvert géré sur les espaces libres, dissocié du bâtiment principal.
 - un stockage non couvert géré sur les espaces libres.
- Le stockage est interdit au devant des façades principales des bâtiments (côté boulevard urbain et côté accès, si 2 accès orientés différemment : considérer l'accès public).
- Les espaces de stockage devront s'intégrer visuellement dans le site en prenant en compte les vues depuis les espaces publics. Cette intégration pourra, par exemple, être obtenue en utilisant les pentes du terrain, en organisant les plantations ou en privilégiant une conception sous forme «d'enclos» opaques.
Dans tous les cas, l'acquéreur fournira les éléments permettant d'apprécier l'insertion paysagère des espaces de stockage dans son dossier de permis de construire.
La hauteur des éléments stockés ne devra pas dépasser celle des clôtures et des constructions réalisées.
- Les aires de manœuvre et espaces de chargement / déchargement liés aux aires de stockage seront obligatoirement placés à proximité, sur les parcelles privées.

Recommandations

- Le stockage s'organise préférentiellement en arrière de lot (ou cœur d'îlot), pour être dissimulé des vues depuis les voies de circulation et les alentours.

À éviter



- Les aires de stockage et de dépôt visibles depuis les voies publiques.
- Les clôtures d'aires de stockage à claires-voies utilisées seules.



12.6 ÉCLAIRAGE ET MOBILIER URBAIN

Prescriptions

NOTA :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-après.

Éclairage

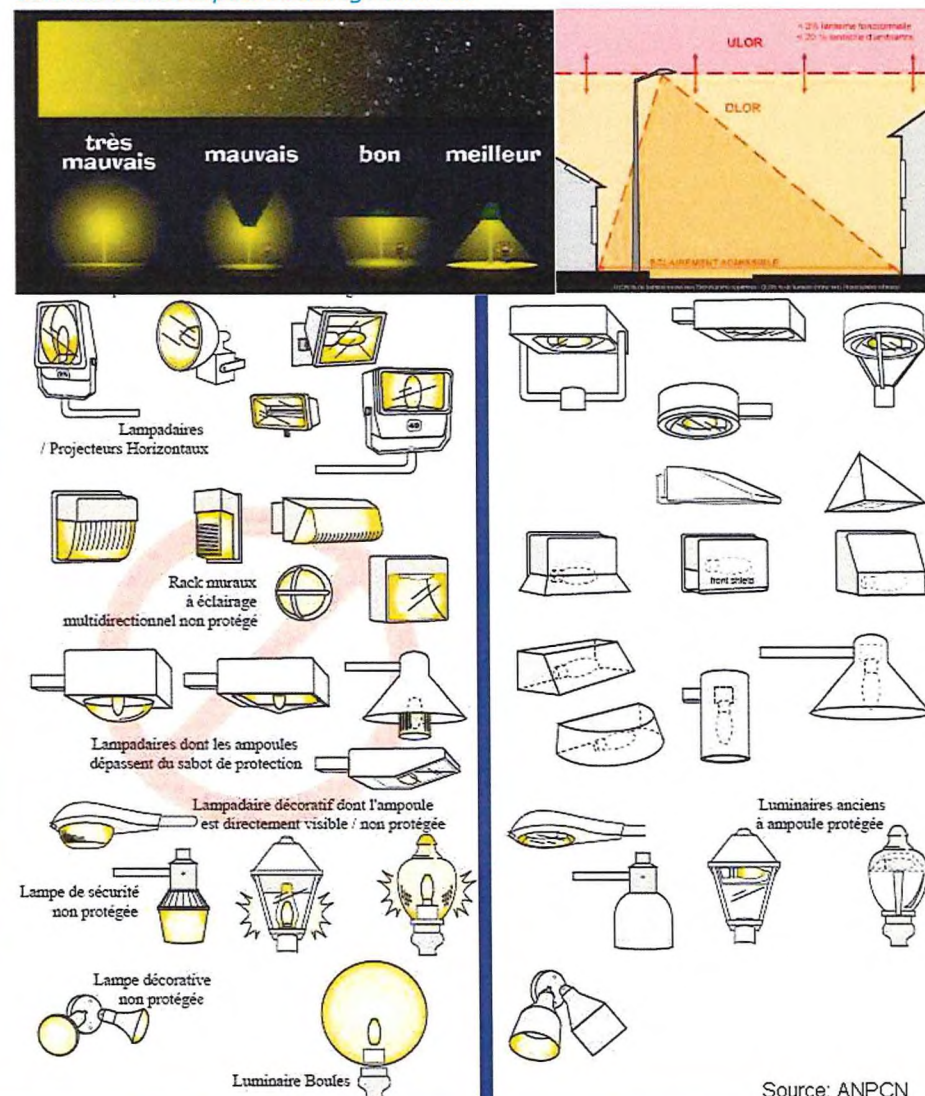
- Rappel : Article 41 de la loi « Grenelle 1 » : Les émissions de lumière artificielle de nature à présenter des dangers ou à causer un trouble excessif aux personnes, à la faune, à la flore ou aux écosystèmes, entraînant un gaspillage énergétique ou empêchant l'observation du ciel nocturne feront l'objet de mesures de prévention, de suppression ou de limitation.»
- L'éclairage de la parcelle fera l'objet d'une note technique sur les dispositifs que l'acquéreur souhaite mettre en œuvre. Celle-ci sera soumise à l'aménageur pour validation des choix effectués. Elle détaillera notamment la hauteur, l'implantation, le type de mobilier, la puissance lumineuse, la consommation énergétique, les horaires et durées de fonctionnement, l'orientation du flux lumineux, l'efficacité énergétique des équipements (ou les éléments permettant de la déterminer, notamment la surface éclairée et la puissance installée sur les points lumineux)...
- L'ensemble du mobilier d'éclairage devra présenter la tonalité grise utilisée pour l'ensemble du mobilier urbain des espaces publics.
- La hauteur des feux ne doit en aucun cas être supérieure à 7 mètres (hauteur de l'éclairage sur les espaces publics) et ne pas dépasser la hauteur des bâtiments construits sur la parcelle.

À éviter

- Le mobilier urbain hétéroclite et dépareillé ou ne s'harmonisant pas avec le mobilier urbain des espaces publics.
- Les systèmes d'éclairage éclairant vers le ciel.



Schémas : conseils pour l'éclairage extérieur



Source: ANPCN

- Afin de limiter la pollution lumineuse et les consommations d'énergie, aucun éclairage en direction du ciel ne sera autorisé et l'éclairage sera limité au strict nécessaire. Ainsi :
 - L'éclairage ponctuel des circulations piétonnes et des aires de stationnements et/ou de manœuvre, devra être cohérent avec les besoins et les activités du site.
 - Afin d'assurer leur sécurité, les aires de stockage pourront être éclairées, à condition d'utiliser uniquement des dispositifs de détection.
 - Horaires de fonctionnement : hors dispositifs liés à des enjeux de sécurité ne fonctionnant que par détection, des horaires d'extinction seront prévus et correspondront au minimum aux horaires d'extinction définis sur les espaces publics du Parc Centre Atlantique (extinction de 22h30 à 6h00). Une dérogation pourra être accordée aux entreprises ayant une activité nocturne : pour ces dernières, un éclairage sera toléré jusqu'à une heure après la fermeture et une heure avant l'ouverture de l'activité.
 - Seules les lampes performantes type LED ou dispositifs dont l'efficacité lumineuse est supérieure ou égale à 80 lm/W (lumen/Watt) seront autorisés.
 - Les équipements d'éclairage devront respecter un taux ULOR de 0% (évitant toute émission lumineuse au-dessus de l'horizon).
 - Les équipements dont l'efficacité énergétique est classée C ou moins (Consommation > 2 kWh/m² de chaussée/an) sont interdits.
- Les flux lumineux éclairant au-delà des limites de la parcelle seront évités.

Mobilier urbain :

- Une attention particulière sera apportée au choix et à l'implantation du mobilier urbain, notamment des abris pour chariots, bancs, poubelles, etc.
- Le mobilier urbain qui sera mis en œuvre fera l'objet d'une fiche descriptive. Celle-ci sera soumise à l'aménageur pour validation des choix effectués.

Article 12 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Recommandations

Éclairage

- Privilégier la mise en place de système de temporisation, voire de détecteurs de présence.
- L'acquéreur est encouragé à s'inspirer des préconisations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturnes (ANPCEN) pour le dimensionnement de l'éclairage.

Mobilier urbain :

- Privilégier l'implantation d'abris, bancs, poubelles et autres éléments de mobilier urbain le long des parcours piétonniers, notamment sur les aires de repos qui leur sont associées.
- Le mobilier urbain à base de matériaux renouvelables ou recyclés, et ceux réutilisables, recyclables ou valorisables en fin de vie, seront privilégiés.
- Une attention particulière sera apportée à la durabilité et à la facilité d'entretien du mobilier urbain choisi.



12.7 BÂCHES INCENDIE

Prescriptions

- Si l'activité de l'entreprise nécessite l'implantation de dispositifs de lutte contre l'incendie supplémentaires au raccordement public, celle-ci traitera l'intégration des éléments de façon à ce qu'ils s'intègrent au mieux dans le paysage et ne soient pas vus depuis l'espace public.
- Si l'entreprise opte pour l'installation d'une bâche incendie, celle-ci devra être clôturée de manière et de façon à être en harmonie avec les clôtures des aires de stockages. Cf. Article 12.5.

Recommandations

- Privilégier la mise en place de dispositifs autre que les bâches incendie aérienne. Dans la mesure du possible, privilégier des cuves souterraines.

Article 13 : Stationnement des véhicules

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

Objectifs

- Réduire l'impact du stationnement sur le paysage et l'environnement, en limitant notamment la consommation d'espace et les surfaces imperméabilisées.
- Favoriser la qualité et le bien-être des usagers (Fun shopping).
- Favoriser l'emploi de modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Prescriptions - Aires de stationnement véhicules

- Tout stationnement de véhicules de toute catégorie étant interdit sur la voie publique, les aires de stationnement doivent être prévues à l'intérieur des parcelles privatives. Une note spécifique, présentée par l'acquéreur, devra expliciter l'organisation des stationnements : surfaces réservées pour le stationnement des employés et de la clientèle, pour les poids lourds, engins de service, etc.
- Le stationnement des employés sera différencié du stationnement des visiteurs.
- Les aires de stationnement seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des façades du bâtiment principal (hors structures type auvent) afin de ménager une circulation piétonne en pieds de bâtiments. Une distance minimale de 1,5 mètres sera respectée avec les autres bâtiments..
- L'intégration paysagère des surfaces de stationnement, notamment vues depuis les espaces publics, devra être travaillée.
- Le terrain d'assiette du projet sera obligatoirement planté à raison **d'un arbre de haute tige minimum pour :**
 - **4 places de stationnement** réalisées pour les activités à vocation commerciales,
 - **6 places de stationnement** réalisées pour les autres activités.

Hormis pour respecter les obligations d'ombrage liées au respect de l'article L111-19-1 du Code de l'urbanisme, afin de ne pas multiplier les plantations systématiques et régulières, les structures arborées ne devront pas souligner les trames des voies et des places de parkings. Elles valoriseront plutôt les circulations piétonnes, les entrées, ou s'affranchiront des trames viaires en proposant soit un semis plus « aléatoire » des arbres de haute tige, sous forme d'alternance entre arbres isolés et bosquets plus ou moins denses et variés pour créer une ambiance plus naturelle, soit une implantation permettant des ombrages ou protections utiles au bioclimatisme des constructions et/ou au confort des usagers du site (cf. annexe 2 du présent CCCT).

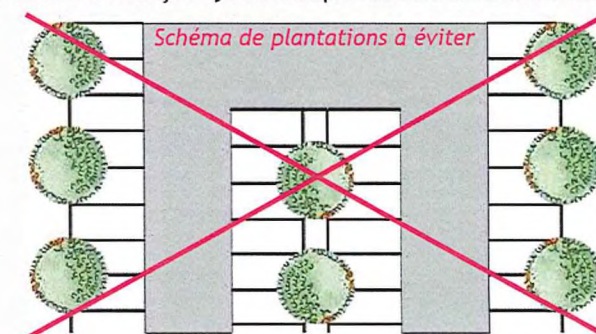


Exemples d'ombrières (végétalisées, solaires) pouvant être mises en œuvre sur les aires de stationnement



À éviter

- Le stationnement des véhicules sur la voie publique (hors dérogation spécifique voies tertiaires)
- Les plantations alignées uniquement et de façon systématique sur les stationnements



Article 13 : Stationnement des véhicules

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



Les places de parking couvertes par des ombrières photovoltaïques ne seront pas comptabilisées pour appliquer ce ratio (1/4 ou 1/6) déterminant le nombre minimal d'arbres à planter. Une attention particulière sera portée à l'implantation des arbres pour éviter les ombrages sur les cellules photovoltaïques installées.

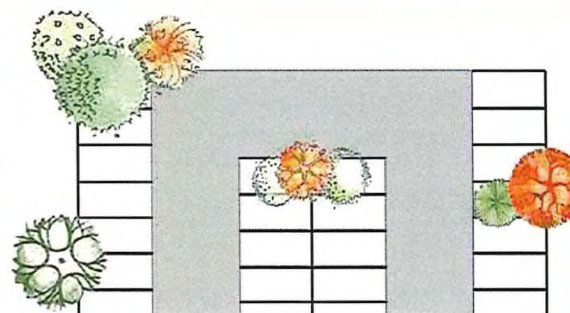
Prescriptions - Stationnement cycles

- Dès lors que l'entreprise compte 10 salariés/employés ou plus, une aire de stationnement vélos sera réalisée à destination des salariés. Elle sera couverte, sécurisée (par exemple : arceaux, local clos, parcelle close...) et facilement accessible. Cette aire pourra être située à l'intérieur et/ou à l'extérieur des bâtiments.

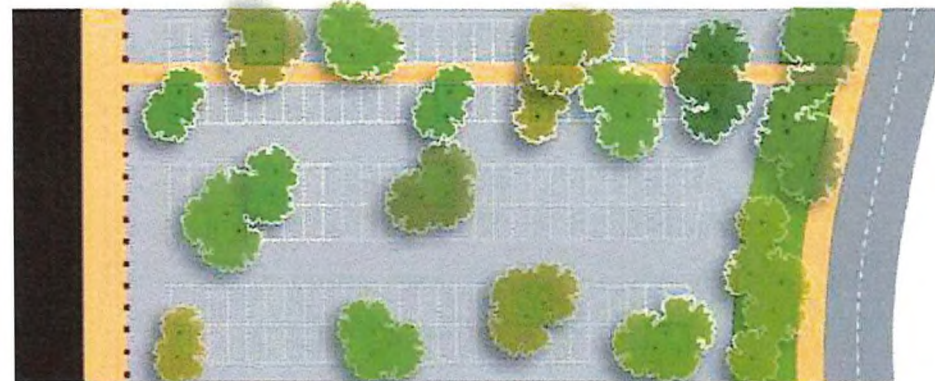
Un minimum de 3 places de stationnement vélos par entreprise (dès 10 salariés) + 1 place par tranche de 10 employés supplémentaire sera respecté (à titre d'exemple, une entreprise ayant 34 salariés devra donc réaliser 5 places). Une possibilité d'extension de cette aire, ou la possibilité d'en ajouter une nouvelle sur la parcelle, sera préservée afin de permettre l'adaptation aux besoins et usages constatés.

- **Pour les activités commerciales, hors automobile** : Les commerces prévoient également un espace de stationnement réservé aux vélos, à destination des visiteurs. Celui-ci sera couvert, sécurisé et facilement accessible, si possible à proximité de l'entrée des commerces. Il sera dimensionné en respectant le ratio minimum suivant : 1 place de stationnement vélo visiteur pour 10 places stationnement VL visiteurs (hors PMR). Une possibilité d'extension de cette aire, ou la possibilité d'en ajouter une nouvelle sur la parcelle, sera préservée afin de permettre l'adaptation aux besoins et usages constatés.

Les aires de stationnement vélo visiteurs et salariés peuvent être groupées ou mutualisées, dès lors que le total du nombre de places prescrites dans les paragraphes précédents est réalisé.



Schémas : exemples de mise en œuvre des plantations sur les parkings



Exemples de stationnement vélos couvert et sécurisé

Article 13 : Stationnement des véhicules

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Recommandations

Aires de stationnement véhicules

- Afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, les surfaces réservées au stationnement des véhicules pourront être réalisées avec un revêtement de sol perméable. Les procédés permettant l'infiltration des eaux pluviales sont encouragés.
- Pour favoriser l'intégration paysagère, un travail topographique par déblais peut être envisagé pour limiter l'impact visuel des surfaces de stationnement.
- Les entreprises réfléchiront à l'implantation de bornes de rechargement pour les véhicules électriques pour les salariés et/ou sur les aires de stationnement des visiteurs.

Aires de stationnement vélos

- Il est recommandé à toutes les entreprises de prévoir également la réalisation d'un espace de stationnement vélos, couvert et sécurisé, à destination des visiteurs.
- Pour les entreprises de moins de 10 salariés, il est recommandé de prévoir également la réalisation d'un espace de stationnement vélos, couvert et sécurisé, à destination des salariés et/ou des visiteurs.
- Il n'est pas obligatoire de dissocier le stationnement vélo à destination des salariés de celui à destination des visiteurs, aussi, leur mutualisation est possible.
- L'aménagement de douches destinées aux salariés peut favoriser et faciliter l'usage du vélo.

Exemples de sols perméables mis en œuvre sur des aires de stationnement



Exemples d'intégration paysagère des parkings : implantation en déblais des aires de stationnement



terrain naturel

stationnement (niveau "inférieur")



Exemple : bornes de rechargement de véhicules électriques

Article 14 : Espaces libres et plantations

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



14.1 AMÉNAGEMENT

Objectifs

- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment vu depuis les espaces publics.
- Créer un cadre de vie de qualité pour les usagers du parc d'activités.
- Permettre un bon équilibre entre espaces bâtis, minéraux et verts.
- Développer la biodiversité sur le site (diversité des espèces végétales, préverdissement).

Prescriptions

NOTA :

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne électrique haute tension, les prescriptions de l'article 16 s'ajoutent à celles énoncées ci-après.

- Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés en espace vert ou plantés d'essences locales. Les essences invasives ou non adaptées au climat, à l'environnement et aux conditions d'implantation (nature des sols, usages...) du site, sont proscrites (cf. palette végétale en annexe pour exemple).
- Les plantations monospécifiques sont interdites, notamment pour la plantation des haies. Les haies seront de type haies vives ou bocagères avec plusieurs essences végétales.

À éviter



- Les plantations alignées sur les stationnements.
- Les essences invasives ou inadaptées aux conditions locales.
- Les variétés uniques ou plantations monospécifiques.

Article 14 : Espaces libres et plantations

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

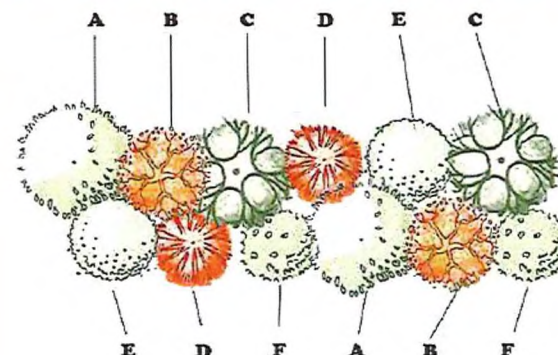
ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- Les clôtures sous forme de haies et/ou massifs se composeront comme suit :
 - haies avec plantation de végétaux variés en quinconce, sur deux lignes au minimum. Les distances entre les végétaux plantés devront prendre en compte leur développement à l'état adulte pour que la haie ne soit ni trop dense ni trop aérée.
 - la volumétrie sera irrégulière. Il est interdit de planter une haie de plus de 10 mètres linéaires sans changement de hauteur. L'alternance des hauteurs sera irrégulière afin de recréer un aspect naturel.
 - les haies monospécifiques sont interdites. Un minimum de 5 essences est requis. Le rythme de plantation sera irrégulier dans la répartition des essences afin de recréer une ambiance naturelle (cf. palette végétale en annexe pour exemple).
- Afin d'assurer la cohérence des espaces verts situés le long de certaines voies, certaines parcelles ont fait l'objet d'un préverdissement. Les haies/massifs plantés dans ce cadre seront obligatoirement conservés sur la parcelle, sauf cas d'impossibilité technique précise et justifiée par les besoins de l'entreprise (création d'un accès par exemple). L'entretien de ces haies sera assuré par le propriétaire de la parcelle.
- L'organisation des espaces verts devra prendre en compte la topographie, l'écoulement des eaux et le contexte paysager environnant.
- Les bassins d'orage aériens seront végétalisés. Leur profil sera adouci pour permettre l'installation d'une végétation pérenne, accélérée par un semis initial de végétaux adaptés à l'usage : appréciant la fraîcheur mais tolérant le sec des périodes estivales.
- Un plan des espaces verts devra être joint à toute demande d'autorisation de construire.
- Dans tous les cas de figure, la plantation des arbres tiges en limite de propriété devra se faire au minimum à 2 mètres de la limite parcellaire. Leur envergure à l'âge adulte doit être appréhendée (élément indiqué dans la palette végétale en Annexe).

Schéma et exemple de haie plurispécifique à plus de 5 essences



Article 14 : Espaces libres et plantations

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- Dans tous les cas, les plantations réalisées devront respecter les critères suivants :
 - sur les parcelles dont les terrains adjacents situés au Nord ne sont pas encore bâtis (ou ne font pas l'objet d'un projet de construction connu ou défini), les ombres portées des plantations, à 12h00 solaires lors du solstice d'hiver, ne devront pas dépasser une hauteur de 1 mètre reportée sur une paroi verticale fictive implantée à 5 mètres de la limite séparative dans les terrains voisins.
 - sur les parcelles dont les terrains adjacents situés au Nord sont déjà bâtis (ou dont le projet de construction est connu et identifié), avec des constructions érigées en limite séparative (limite entre la parcelle à planter et la parcelle située au Nord), les ombres portées des plantations devront préserver au minimum, pour la ou les constructions voisines :
 - 2h00 d'ensoleillement par jour sur les façades des locaux à occupation permanente, hormis pour les parois situées en mitoyenneté.
 - 80% des heures d'ensoleillement préservées entre l'équinoxe d'automne et le solstice d'hiver sur les toitures exploitables (pour la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques).
 - sur les parcelles dont les terrains adjacents situés au Nord sont déjà bâtis (ou dont le projet de construction est connu et identifié), avec des constructions érigées à 5 mètres ou plus de la limite séparative (limite entre la parcelle à planter et la parcelle située au Nord), les ombres portées des plantations devront préserver au minimum, pour la ou les constructions voisines :
 - 2h00 d'ensoleillement, au solstice d'hiver, pour les façades situées au-dessus d'une alège fictive de 1 mètre de haut mesurés à partir du sol fini du bâtiment existant.
 - 80% des heures d'ensoleillement préservées entre l'équinoxe d'automne et le solstice d'hiver sur les toitures exploitables (pour la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques).

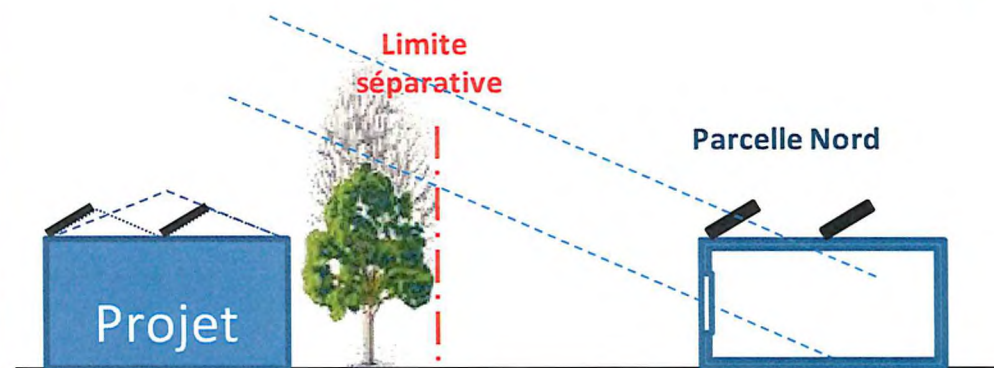


Schéma : Prise en compte de l'impact de la végétation sur les constructions voisines (lot Nord voisin) ; se référer également aux schémas figurant à l'article 9

Article 14 : Espaces libres et plantations

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Recommandations

- Privilégier la mise en place d'espèces végétales à faible besoin d'arrosage.
- Réaliser les plantations de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; ceci pour éviter toute plantation systématique et régulière.
- Les plantations, notamment de haies bocagères denses plurispécifiques, peuvent permettre de remplir plusieurs objectifs :
 - favoriser l'intégration paysagère : dissimuler les aires de stockage, les volumes bâtis ouverts, souligner ou valoriser certains espaces, comme l'entrée de la parcelle ou du bâtiment par exemple...
 - favoriser et accompagner une conception bioclimatique des constructions : apporter de la fraîcheur, de l'ombre, atténuer l'impact du vent... (Nota : une fiche technique sur la disposition des végétaux pour favoriser une approche bioclimatique figure en annexe.)
 - fournir des fruits (si haie intégrant des espèces fruitières), que les salariés pourront éventuellement récolter, ou encore de la biomasse (énergie),
 - amener de la biodiversité (surtout si des essences variées sont plantées)
- L'utilisation d'une palette végétale, adaptée au sol et au climat majoritairement composée d'essences spontanées ou subspontanées évoluant librement, participe également à limiter l'entretien et l'usage de produits phytosanitaires : une liste d'espèces végétales à privilégier figure en annexe pour exemple.

Article 14 : Espaces libres et plantations

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



14.2 GESTION DIFFÉRENCIÉE

Objectifs

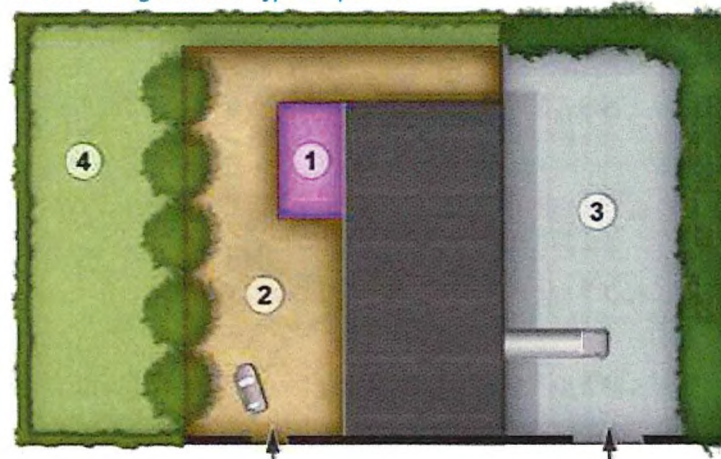
- Favoriser une gestion différenciée des espaces verts afin de valoriser les espaces végétalisés et la biodiversité associée, tout en réduisant les coûts d'entretien à long terme.

Recommandations

Modalités pour une gestion différenciée des espaces verts

- La gestion des espaces publics du Parc Centre Atlantique se rapproche volontairement d'une gestion agricole afin de minimiser les fréquences d'entretien et de s'adapter au mieux à la typologie paysagère du parc d'activités.
- Il s'agit également de respecter les enjeux liés au maintien de la biodiversité à l'échelle du parc d'activités, en privilégiant une gestion différenciée dont les modalités s'appuient sur un entretien hiérarchisé en fonction des secteurs.
- La mise en place d'une gestion durable doit aussi se décliner à l'échelle des espaces privatifs des entreprises. Comme pour les espaces publics du parc d'activités, il s'agit d'appliquer des coefficients d'entretien en fonction des secteurs :
 - 1. Secteur d'accueil à entretenir avec un soin particulier puisqu'il est visible par les usagers. On y trouve des plantes ornementales fleuries nécessitant un entretien régulier (2 fois par mois sauf en fin de saison automnale et durant l'hiver).
 - 2. Secteur de stationnement à entretenir moins régulièrement (1 fois par mois), sauf durant l'hiver puisqu'il est planté d'une végétation adaptée comprenant des arbres tiges et des masses d'arbustes, à fleurs si possible.
 - 3. Secteur clos de stockage et de déchargement, planté d'essences variées, de préférences locales, ne nécessitant qu'un entretien occasionnel (1 à 2 fois par an)
 - 4. Secteur de transition ou libre, composé de prairie et de plantations d'arbres et d'arbustes, ne nécessitant qu'une fauche annuelle.
- Il est conseillé de réemployer les déchets verts produits par le site en guise d'engrais végétal (broyats de taille en mulching, dépôts de feuilles mortes dans les massifs arbustifs...).

Schéma d'organisation type de parcelle



Organisation 'type' d'une parcelle

- Secteur d'accueil (*arbustes et plantes vivaces*)
- Secteur de stationnement (*arbres de faible ampleur et arbustes*)
- Secteur clos de stockage et de déchargement (*bande arborée et arbustive*)
- Secteur de transition (réserve foncière, recul imposé, ...) (*arbres de grande ampleur, haie ou masse arbustive et prairie*)

	jan	fév	mar	avr	mai	juin	juil	août	sep	oct	nov	dec
T O N T E Espaces enherbés situés à proximité du bâtiment d'accueil, des aires de stationnement et des circulations.												
F A U C H E Espaces enherbés situés au fond de la parcelle ou dans un secteur peu fréquenté.												

tonne fréquente : 1 fois tous les 15 jours

1 fauche ponctuelle à réaliser
avancer au maximum

période de reproduction de la flore et de la faune associée à respecter

1 fauche ponctuelle à réaliser
retarder au maximum

Gestion différenciée : exemple de planning d'entretien des espaces verts en fonction de leur localisation

Article 15 : Gestion et entretien

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



15.1 CHANTIER

Objectifs

- Limiter les risques et les nuisances (visuelles, sonores, olfactives...) causés aux riverains du chantier
- Limiter les risques sur la santé du personnel de chantier
- Limiter les pollutions de proximité, des sols et des eaux, lors du chantier
- Limiter la quantité de déchets de chantier mis en décharge
- Protéger l'espace public de toute dégradation et éviter les salissures sur la chaussée.

Prescriptions

Organisation du chantier

- Avant le démarrage du chantier, l'acquéreur remettra à l'aménageur un plan d'organisation du chantier qui indiquera les aires réservées aux fonctions suivantes
 - accès au chantier (véhicules, piétons, livraison)
 - zones d'emprise et de circulation du chantier (zones en culture limitrophes à préserver)
 - position des clôtures provisoires, systèmes de protections
 - protection des plantations des espaces publics et espaces privés bénéficiant d'un préverdissement par barrières de chantier
 - stationnements (véhicules de chantier, personnels, visiteurs)
 - tracé des branchements provisoires jusqu'aux réseaux en place (eau, électricité, assainissement)
 - cantonnements
 - aires de livraison et de stockage des approvisionnements
 - aire de tri et stockage des déchets
 - fabrication ou livraison du béton
 - aire de concassage et de stockage des matériaux, de la terre végétale et autres terres de déblais avant réemploi
 - fosses de décantation et du dispositif d'évacuation des eaux résiduelles
 - aires et postes éventuels de nettoyage des camions et dispositifs de raccordement au réseau d'assainissement (décantation...),
 - plan et calendrier d'implantation des grues et chemin de grues, modèle et dimensions des grues
 - autre

Article 15 : Gestion et entretien

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- L'aménageur pourra procéder en présence du coordonnateur SPS de l'acquéreur à la visite des installations de chantier pour vérifier leur conformité avec les plans et les dispositions ayant reçu son accord.
- L'acquéreur et son maître d'œuvre veilleront à ce que les entreprises maintiennent le chantier dans un bon état général de propreté. Ils prendront toutes les dispositions nécessaires pour qu'il n'y ait pas de salissures ou d'objets déposés sur les voiries et espaces publics. Les entrepreneurs de l'acquéreur restent entièrement responsables des accidents qui pourraient survenir du fait des salissures causées par le chantier.
- En cas de dégradation constatée sur l'espace public, les coûts de réfections seront à la charge de l'acquéreur si les entreprises de son chantier ont été identifiées ou répartis entre les différents acquéreurs présents (chantier en cours) au moment des faits si le fautif n'a pas été identifié.

Limitation des pollutions

- **Eaux pluviales :** L'incidence de la pollution des eaux superficielles ou souterraines par les eaux de ruissellement des chantiers est d'autant plus néfaste que la terre est à nu ou que l'épisode pluvieux a lieu en période critique (période estivale).
- Lorsque la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales est prévue dans le projet, le terrassement du bassin sera réalisé en tout premier lieu afin d'assurer la collecte, la rétention et la décantation des eaux de ruissellement pendant la phase des travaux (première décantation des eaux chargées de matières en suspension).
- Si les enjeux le nécessitent (terre à nu et annonce d'un épisode pluvieux), des fossés temporaires pourront être creusés soit pour acheminer l'eau de ruissellement aux bassins, soit pour assurer la rétention des eaux.

Nota :

Pour rappel, conformément à l'article 640 du Code Civil, la quantité d'eau s'écoulant sur les lots inférieurs ne doit pas être augmentée, aussi, la rétention des eaux devra être organisée dès le début des travaux.

A défaut, en application de l'article 641 du Code Civil, une indemnité sera due au propriétaire du fonds inférieur.

Article 15 : Gestion et entretien

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



- **Emploi de béton sur le chantier** : lors du rinçage des toupies de béton, l'entreprise récupère de l'eau de nettoyage dans des containers afin qu'elle soit traitée dans la filière spécifique. Si les quantités d'eau de lavage sont importantes, des installations fixes de récupération des eaux de lavage des bennes à béton seront mises en place. Après une nuit de sédimentation, chaque matin, l'eau claire sera rejetée et le dépôt béton extrait des cuves de décantation jeté dans la benne à gravats inertes.
- **Stockage et rejet de produits liquides dangereux ou polluants** : il est interdit de déverser par rejet direct ou ruissellement des substances liquides polluantes ou dangereuses dans le sol ou les réseaux.
Un local de stockage fermé sera réalisé pour éviter tout risque de vandalisme ou dégradation. Le stockage sera fait obligatoirement sur bac de rétention étanche afin d'éviter tout risque de pollution du sol et de l'eau. Il faut prévoir un bac de rétention égal à 100% du plus gros volume stocké ou à 50% des volumes stockés cumulés.
- **Kit d'intervention en cas de pollution** : les entreprises doivent avoir sur le chantier des kits (absorbants universels sous forme de poudre, de feuilles ou de coussins avec pelles et sacs) leur permettant d'intervenir en cas de pollution lors d'un déversement accidentel ou d'une fuite de manière à contenir la fuite.
- **Résidus** : les entreprises doivent être vigilantes dans la gestion des résidus divers (enrobés, huiles...). Les résidus liquides doivent faire l'objet d'une gestion à part entière, comme les autres déchets, afin d'éviter tout transfert vers les eaux de surface ou souterraines.
- **Propreté du chantier** : l'entretien des engins de chantier et le remplissage des réservoirs est effectué en dehors du site, ou à défaut sur une aire imperméabilisée associée à un réseau de collecte ou de traitement approprié. En cas de pollution accidentelle pendant les travaux, les terres souillées seront évacuées vers une décharge appropriée.

Hygiène et santé

- **Installations sanitaires** : L'installation et l'entretien de sanitaires à destination du personnel sont obligatoires.

Article 15 : Gestion et entretien

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Gestion des déchets de chantier

- **Suivi des déchets** : réglementairement, l'élimination des déchets dangereux doit être suivie et documentée par des bons de mise en décharge ou des bordereaux de suivi de déchets. Des bons d'enlèvement et de pesée des déchets de benne seront également conservés.
- **Feux** : le brûlage des déchets sur le chantier est interdit.

Le stockage : il sera réalisé dans de bonnes conditions de manière à réduire tout risque de nuisances et de pollution.

Limitation des nuisances causées aux riverains

- **Niveau acoustique en limite de chantier** : toutes les mesures devront être prises pour limiter les nuisances sonores pour le voisinage conformément à la réglementation en vigueur. Les entreprises devront s'assurer de l'homologation de leurs outils, engins et véhicules de chantier au regard de la réglementation sur le bruit (niveaux sonores, hors dispositifs sonores de sécurité, inférieurs ou égaux à 80 dB(A) à 10 mètres...), veiller à ce qu'ils soient convenablement entretenus pour rester conformes à cette homologation.
- **Limitation des émissions de poussières et de boue** : les entreprises vérifieront la propreté des véhicules avant leur départ du chantier, ainsi que le nettoyage du chantier et des voies d'accès. En cas de besoins, des arrosages seront pratiqués afin d'éviter la production de poussières et le balayage des voies d'accès sera réalisé, après information et accord de l'aménageur sur l'intervention à réaliser.
- **Stationnement des véhicules du personnel de chantier** : afin de limiter les difficultés de circulation ou d'accès causées aux riverains ou aux entreprises, le stationnement des véhicules du personnel s'effectue sur une zone spécifique prévue à cet effet, et en aucun cas sur la voie publique en dehors du chantier.

Fin de chantier :

- Des plans de recollement des branchements et accès définitifs seront remis à l'aménageur.
- Une déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT) devra être transmise à l'aménageur.

Article 15 : Gestion et entretien



Recommandations

- Limitation des volumes et quantités de déchets ; l'entreprise cherchera à :
 - réduire la production de déchets à la source en limitant les emballages
 - chercher l'équilibre des déblais - remblais
 - choisir des fournisseurs locaux autant que possible
 - affiner la gestion des déchets en faisant appel aux équipements locaux
 - optimiser le conditionnement des matériaux avec le fournisseur.
- L'entreprise utilisera de préférence des huiles de décoffrage à base végétale (huiles à impact environnemental beaucoup moins agressives pour les personnes qui les manipulent). La quantité d'huiles à utiliser pourra être considérablement réduite en employant des techniques d'application adaptées : pulvérisation de l'huile de décoffrage à une distance optimale, utilisation de pulvérisateurs adaptés.



15.2 NUISANCES

Objectifs

- Limiter les impacts sur l'environnement
- Limiter les désagréments et contraintes pour les riverains

Prescriptions

- Toute entreprise dont l'activité engendre des nuisances de plus ou moins grande importance (sonores, olfactives, visuelles...) cherchera à minimiser au mieux ses impacts. Elle cherchera à mettre en place tout dispositif nécessaire à la réduction de ses impacts et à la compensation de certains d'entre eux :
 - informations avec affichage
 - horaires de travail
 - mesures dB(A) visible sur site

Recommandations

- Les entreprises implantées à proximité des habitations travailleront notamment à éviter des horaires d'activité nocturnes et/ou à s'isoler au mieux par rapport aux riverains (écrans végétaux denses, orientation de l'éclairage vers le sol,...).



15.3 DÉCHETS

Objectifs

- Assurer une insertion visuelle satisfaisante du projet dans son environnement, notamment vu depuis les espaces publics : intégrer les équipements liés aux déchets.
- Permettre la réduction et la valorisation des déchets.

Prescriptions

- Il est interdit de brûler les déchets, de les stocker sur le domaine public et privé ou sur un lieu non autorisé.
- Chaque entreprise est responsable de l'élimination des déchets qu'elle génère, qu'il s'agisse de déchets industriels banals (DIB) ou de déchets industriels spéciaux (DIS).
- Seuls les déchets dits ménagers peuvent être collectés par les services de collecte de Saintes Grandes Rives, L'agglo, dans les mêmes conditions et volumes autorisés que pour les particuliers.
- Les aires de stockage des déchets seront intégrées aux constructions. En cas d'impossibilité, les équipements extérieurs éventuels devront s'intégrer aux aménagements paysagers de la parcelle afin de ne pas nuire à l'esthétique du site. Elles ne devront pas être visibles depuis les voies publiques. Les aménagements réalisés prendront en compte les contraintes liées à la collecte des déchets, notamment l'accessibilité des camions. Cf. Articles 8, 10 et 12.

À éviter

- Les aires de stockage des déchets visibles depuis les espaces publics.
- Les aires de présentation des déchets non accessibles ou utilisées pour un stockage régulier.



- Les aires de présentation des ordures ménagères nécessaires seront intégrées à la conception des clôtures et seront positionnées à proximité des accès aux parcelles, en privilégiant les accès techniques (accès livraison, salariés) s'ils ont pu être dissociés des accès visiteurs. Un décrochage dans les clôtures éventuelles permettra de les installer sur la parcelle privée, tout en les rendant accessibles directement depuis l'emprise publique. Leur dimension sera adaptée au volume de déchets à prélever. Ces aires de présentation ne pourront pas être utilisées pour le stockage des déchets en dehors des horaires prévus pour leur ramassage.
- Les aires de stockage des déchets seront intégrées au paysage ou aux constructions afin de réduire au maximum la visibilité des déchets depuis l'espace public et les parcelles voisines.
- Les emplacements des zones de stockage des déchets et des aires de présentation des ordures ménagères devront être portés sur les plans des dossiers de permis de construire.

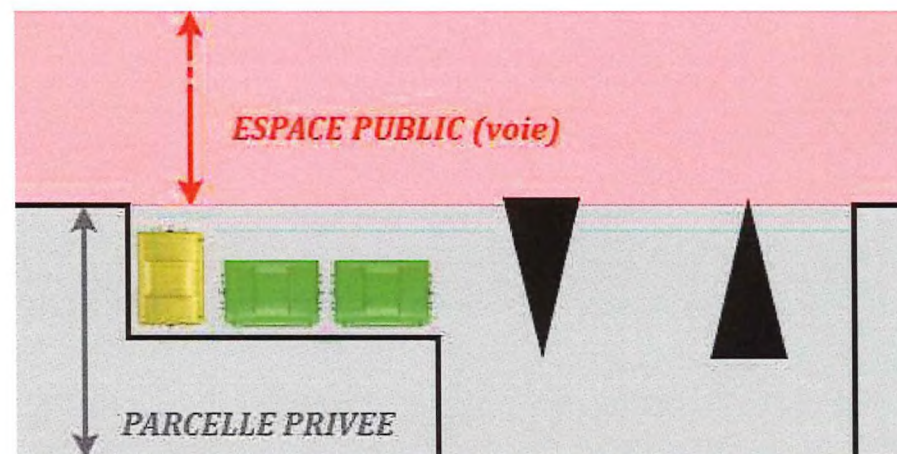


Schéma d'implantation d'une aire de présentation des ordures ménagères

Recommandations

- Afin de limiter la production de déchets, les entreprises pourront intégrer une démarche d'éco-conception dans les processus industriels.
- Une attention toute particulière pourra être portée sur la mise en place de systèmes économiques et écologiques pour le conditionnement des matières, en réflexion avec les fournisseurs.



Article 16 : Prescriptions spécifiques à la ligne électrique Haute Tension

Pour les parcelles impactées par la présence ou la proximité de la ligne haute tension (HT), les prescriptions énoncées ci-après s'appliquent en complément des prescriptions des articles précédents.

Prescriptions

- Le libre accès à l'ouvrage électrique (notamment aux pylônes) devra être préservé en permanence (jour et nuit) pour RTE, ses équipes et entrepreneurs accrédités.
- La validation du Permis de Construire sera soumise à accord de RTE.

Caractéristiques des terrains - Implantation des constructions

- Terrassements et remblais :
 - Pour assurer la stabilité de l'ouvrage et la conformité des distances des câbles conducteurs par rapport au sol, RTE doit être consulté de tous les travaux entraînant une modification du niveau du sol sous la ligne et à moins de 10,00 mètres des massifs de fondation des pylônes.
 - Les massifs de fondations du pylône ne devront être ni remblayés, ni déchaussés lors des divers travaux d'aménagement.
- Constructions :
 - Pour tout projet de **construction sous une ligne**, la **distance minimale verticale** à respecter est de **4 mètres** pour tous les ouvrages entre le point le plus bas des câbles conducteurs, ceux-ci étant positionnés dans les conditions les plus défavorables de température et le point le plus haut de la construction.
 - Pour tout projet de **construction à proximité** immédiate de la ligne HT, la **distance minimale horizontale** à respecter est de **4 mètres** pour tous les ouvrages, étant précisé que cette distance doit être dans tous les cas augmentée pour tenir compte de l'effet du vent sur les câbles conducteurs.
 - Les distances précitées devront être augmentées pour permettre la construction et l'entretien des bâtiments dans le respect des dispositions du Code du Travail relatives aux travaux au voisinage de lignes électriques (R. 4534-107 et suivants) soit une distance de **5m** (à respecter **entre un homme debout et les câbles conducteurs**).
 - La distance minimale de recul à appliquer par rapport aux pylônes est de 10 mètres entre les massifs de fondations des pylônes et les constructions.



Article 16 : Prescriptions spécifiques à la ligne électrique Haute Tension

Réseaux

- Réseaux secs :
 - Les câbles enterrés à moins de 10 mètres (réseau de terre, coffret et alimentation BT) et à moins de 21 mètres (coffret et alimentation téléphonique) des massifs de fondation des pylônes seront sur-isolés.
 - Les prises de terre des installations devront être éloignées à plus de 10 mètres des massifs de fondation des pylônes.
- Réseaux humides :
 - Introduire des tronçons isolants sur les canalisations métalliques ou utiliser des matériaux non conducteurs de l'électricité.
 - Aucune canalisation ne sera enterrée à moins de 10 mètres des massifs de fondations du pylône. Les installations d'extrémité (vannes, regards...) devront être éloignées à plus de 10 mètres des massifs de fondation des pylônes.

Aspect extérieur des constructions en aménagement des abords

- Les clôtures :
 - **Aucun piquet** ne doit être implanté à **moins de 3 mètres des massifs de fondations des pylônes** de la ligne électrique HT. Les piquets implantés à une distance inférieure à 8 mètres des massifs de fondations des pylônes doivent être les plus isolants possibles. Il faut ensuite installer 3 à 4 piquets métalliques et continuer avec des piquets isolants.
 - Pendant la construction de la clôture, il est recommandé, pour limiter le phénomène d'induction électrique, d'utiliser des outils isolés et de maintenir reliés à la terre les matériaux métalliques (même plastifiés) de grande longueur (fils, barres, etc.).
 - Sous la ligne et dans une emprise de 5 mètres de part et d'autre des câbles extérieurs de celle-ci, l'obligation de plantations doublant les clôtures (cf. article 12.4) est réduite à la plantation d'un massif (au lieu de haies vives ou bocagères, éviter également les arbres de haut-jet).
- Les aires de stockage :
 - Sous et à proximité de la ligne haute tension, la hauteur des éléments stockés devra prendre en compte les contraintes de distances à respecter pour les constructions, en respectant également les dispositions du Code du Travail (correspondant dans la majorité des cas à une distance minimale de 7m entre les câbles et les éléments stockés).

Article 16 : Prescriptions spécifiques à la ligne électrique Haute Tension

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



• Éclairage et mobilier urbain :

- Les candélabres d'éclairage implantés sous ou à proximité de la ligne électrique devront respecter une **distance de 5 mètres minimum** par rapport aux câbles conducteurs de la ligne HT, ceux-ci étant positionnés dans les conditions les plus défavorables de température et de vent.

Espaces libres et plantations

- Toute végétation sous ou à proximité de la ligne doit être distante de **5 mètres des câbles conducteurs**, ces derniers étant positionnés dans les conditions les plus défavorables de température et de vent. Les plantations doivent être des espèces à croissance verticale limitée, ce qui exclut les arbres de haut-jet. Les essences choisies devront être compatibles avec ces contraintes (sur base de la taille adulte de l'arbre ou de l'arbuste).
- Pour l'arrosage : aucune canalisation ne devra être posée ou enterrée à moins de 10m des massifs de fondation des pylônes. Pour éviter le transfert des tensions dangereuses par les canalisations d'arrosage, il faudra utiliser des matériaux non conducteurs d'électricité.
- Les arrosages automatiques à aspersion sont interdits à proximité de la ligne. Dans tous les cas, aucun jet d'eau ne sera dirigé vers le pylône.

Recommandations

- Pour garantir l'accès aux pylônes électriques de la ligne HT, les voies de circulation internes à la parcelle pourront contribuer à leur desserte.
- Arrosage : L'utilisation de systèmes alternatifs, type paillage en toile biodégradable et paillage en copeaux sera privilégiée.

Synthèse des éléments à produire

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Dans le cadre de la procédure de cession de terrain à l'acquéreur, celui-ci doit produire un certain nombre de documents pour la validation par l'Aménageur.

ÉLÉMENTS À PRODUIRE AVANT LE DÉPÔT DU PERMIS DE CONSTRUIRE :

ARGUMENTAIRE

- Tout document graphique et/ou technique nécessaire pour justifier d'une possible dérogation à une prescription. Exemple : une activité nécessitant l'usage de silos obtiendra une dérogation sur la hauteur limite de sa construction.

GÉOTECHNIQUE

- Les résultats des études de sol réalisées selon les éléments prescrits à l'article 3.

RÉSEAUX

- Une notice technique* mentionnant la profondeur des réseaux (cotes radiers des branchements), le schéma de raccordement, les niveaux des planchers par rapport à la voirie. Toute justification d'une demande de modification des cotes fixées.
- **Eau potable** : une note technique* précisant les dispositifs mis en oeuvre pour économiser l'eau potable.
- **Protection incendie** : une note technique* décrivant les ouvrages mis en oeuvre pour assurer la défense incendie et la rétention des eaux d'extinction d'incendie.
- **Eaux usées** : dans le cas où le lot regrouperait plusieurs activités et/ou des eaux produites de nature très différentes (dites industrielles) : une note technique présentant le dimensionnement des ouvrages de traitements et de collecte, avec plan de principe, types d'ouvrages et altimétrie des écoulements.
- **Eaux pluviales** : une note de présentation technique* comprenant :
 - une note de dimensionnement des ouvrages de traitements, de rétention et/ou infiltration des eaux pluviales
 - un plan de principe
 - un profil hydraulique
 - lorsque les surfaces parcellaires sont inférieures à 1 500 m², gestion mutualisée des eaux pluviales possible sous condition de dépôt de demande et travaux réalisés de manière concomitante.

Nota :

Les éléments présentant un astérisque (*) peuvent être intégrés à la notice descriptive à fournir dans le cadre du permis de construire.

Synthèse des éléments à produire

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



COMPOSITION

- Un plan des espaces verts comprenant les indications des choix de végétaux (espèces).
- Le plan de nivellement de la parcelle, rattaché en x, y, z, coordonnées Lambert, ou côtes NGF.
- Deux plans de coupe, perpendiculaires, du projet de construction sur l'ensemble de la longueur du terrain.
- Une note technique* sur les dispositifs d'éclairage que l'acquéreur souhaite mettre en œuvre (hauteur, implantation, type, puissance, consommation, fonctionnement...)
- Une fiche descriptive* du mobilier urbain mis en œuvre sur la parcelle.
- Une note* justifiant les besoins et surfaces réservées pour le stationnement des différentes catégories de véhicules (cf. article 13), y compris les vélos.

ÉLÉMENTS À PRODUIRE AVANT LE DÉBUT DU CHANTIER :

RÉSEAUX

- L'engagement de la création des 2 cahiers d'entretien des ouvrages de gestion des eaux usées et de gestion des eaux pluviales, pour suivi auprès des services compétents de Saintes Grandes Rives, L'agglo.
- Une copie de l'ensemble des demandes de branchements réseaux réalisées auprès des différents concessionnaires concernés (électricité, téléphonie, fibre, gaz, etc.).

CHANTIER

- Un plan d'organisation du chantier comportant les éléments prescrits à l'article 15.1.

ÉLÉMENTS À PRODUIRE APRÈS LA FIN DU CHANTIER :

CHANTIER

- Les plans de recollement des branchements et accès définitifs.
- La déclaration attestant de l'achèvement et de la conformité des travaux (DAACT).

ZAC Centre-Atlantique

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXE I - PALETTE VÉGÉTALE ET COMPOSITIONS PAYSAGÈRES

SAINTES GRANDES RIVES, L'AGGLO

A2I INFRA

12, BOULEVARD GUILLET MAILLET
17100 SAINTES

40 AVENUE DE ROMPSAY
17000 LA ROCHELLE

TÉL.: 05.46.93.41.50
FAX. : 05.46.74.29.46

TÉL.: 05.46.68.06.74
contact@a2i-infra.fr

www.agglo-saintes.fr

www.a2i-infra.fr

Arbres tiges / de haut-jet / haies bocagères

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Acer campestre
Érable champêtre

Hauteur : 8 m
Largeur : 6 m
Caduc
Intérêt : brise-vent,
écorce, mellifère,
accepte la taille



Acer campestre 'Elsrijk'
Érable champêtre 'Elsrijk'

Hauteur : 12 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : mellifère,
accepte la taille

Fraxinus angustifolia 'Raywood'
Frêne à feuilles aiguës 'Raywood'

Hauteur : 18 m
Largeur : 12 m
Caduc
Intérêt : feuillage automnale
rouge flamboyant

Fraxinus angustifolia
Frêne à feuilles aiguës

Hauteur : 18 m
Largeur : 12 m
Caduc
Intérêt : feuillage automnale



Quercus pedunculata / robur
Chêne pédonculé

Hauteur : 25 m
Largeur : 15 m
Marcescent
Intérêt : résiste à la sécheresse



Acer monspessulanum
Érable de Montpellier

Hauteur : 7 m
Largeur : 7 m
Caduc
Intérêt : mellifère,
peu consommateur d'eau



Juglans regia
Noyer

Hauteur : 18 m
Largeur : 12 m
Caduc
Intérêt : noix comestibles



Quercus petraea
Chêne sessile

Hauteur : 25 m
Largeur : 18 m
Marcescent
Intérêt : résiste à la sécheresse



Quercus ilex
Chêne vert

Hauteur : 15 m
Largeur : 10 m
Persistant
Intérêt : accepte la taille



Castanea sativa
Châtaigner

Hauteur : 20 m
Largeur : 10 m
Caduc
Intérêt : supporte
fortes chaleurs,
fruits comestibles,
mellifère



Fagus sylvatica
Hêtre des bois

Hauteur : 25 m
Largeur : 15 m
Caduc
Intérêt : tolère l'ombre



Arbres tiges / de haut-jet / haies bocagères

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Alnus glutinosa
Aulne glutineux

Hauteur : 15 m
Largeur : 8 m
Caduc
Intérêt : mellifère



Prunus avium
Merisier des bois

Hauteur : 15 m
Largeur : 10 m
Caduc
Intérêt : floraison blanche 03-04, fruits rouges



Ces arbres et arbustes (page précédente, ci-contre et pages 4, 5 et 6 à suivre) peuvent être isolés ou implantés dans les haies bocagères, les haies vives et massifs. Les essences fruitières et mellifères sont recommandées.



Sorbus domestica
Cormier

Hauteur : 12 m
Largeur : 10 m
Caduc
Intérêt : floraison blanche 05-06, résiste à la sécheresse



Populus nigra
Peuplier noir

Hauteur : 25 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : port colonnaire



Tilia cordata
Tilleul à petites feuilles

Hauteur : 25 m
Largeur : 12 m
Caduc
Intérêt : mellifère, odorant, résiste à la sécheresse



Salix alba 'Liempde'
Saule blanc

Hauteur : 25 m
Largeur : 10 m
Caduc
Intérêt : mellifère



Salix alba 'Chermesina'
Saule blanc

Hauteur : 12 m
Largeur : 6 m
Caduc
Intérêt : mellifère, jeunes rameaux rouges



Fraxinus excelsior
Frêne commun

Hauteur : 30 m
Largeur : 20 m
Caduc
Intérêt : mellifère



Tamarix tetrandra
Tamaris de printemps

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : mellifère, floraison rose 04-05

Arbres intermédiaires / Haies bocagères

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR



Betula verrucosa / pendula
Bouleau verruqueux

Hauteur : 15 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : mellifère, brise-vent



Acer monspessulanum
Érable de Montpellier

Hauteur : 8 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : floraison 04,
fruits comestibles 09



Salix aurita
Saule à oreillettes

Hauteur : 2.5 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : mellifère,
jolis châtons



Salix triandra
Saule à trois
étamines

Hauteur : 6 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : rameaux
osier



Prunus mahaleb
Cerisier Sainte Lucie

Hauteur : 10 m
Largeur : 8 m
Caduc
Intérêt : floraison 05,
oiseaux



Pyrus cordata
Poirier à feuilles en coeur

Hauteur : 8 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : floraison 04,
fruits comestibles 09



Pyrus pyrastrer / sylvestris
Poirier commun

Hauteur : 10 m
Largeur : 8 m
Caduc
Intérêt : floraison 04,
fruits comestibles 09



Salix purpurea
Saule pourpre



Carpinus betulus
Charme commun

Hauteur : 15 m
Largeur : 8 m
Marcescent
Intérêt : très approprié
à la taille, peu exigeant



Corylus avellana
Noisetier coudrier

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : mellifère,
fruits comestibles
supporte taille et ombre



Malus sylvestris
Pommier commun

Hauteur : 9 m
Largeur : 7 m
Caduc
Intérêt : floraison 04,
fruits comestibles 09-10



Arbres en cépée

L'ensemble des arbres de haut-jet et intermédiaires peuvent être choisis en cépée (=multitroncs)



Sorbus aucuparia
Sorbier des oiseleurs

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : fruits pour oiseaux



Salix alba
Saule blanc

Hauteur : 6 m
Largeur : 6 m
Caduc
Intérêt : feuillage argenté léger



Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Poirier Chanticleer

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : floraison 04



Populus alba
Peuplier blanc

Hauteur : 6 m
Largeur : 6 m
Caduc
Intérêt : feuillage argenté léger



Malus spectabilis
Pommier à fleurs

Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : floraison 04, fruits comestibles 09



Betula nigra
Bouleau noir

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : écorce



Fagus sylvatica
Hêtre commun

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : feuillage automnale

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Haies bocagères / Arbustes

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO

Ces arbustes peuvent être plantés isolés et/ou en mélange dans les haies vives et les massifs



Amelanchier ovalis
Amélanchier

Hauteur : 2.5 m
Largeur : 2.5 m
Caduc
Intérêt : floraison 05



Frangula alnus / Rhamnus frangula
Bourdaie

Hauteur : 4 m
Largeur : 3 m
Caduc
Intérêt : mellifère, supporte ombre légère



Cornus mas
Cornouiller mâle

Hauteur : 6 m
Largeur : 6 m
Caduc
Intérêt : mellifère, supporte taille et sécheresse



Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin hiver - été

Hauteur : 4 m
Largeur : 3 m
Caduc
Intérêt : stabilise les pentes, peu gourmand en eau



Rosa canina
Eglantier

Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Semi-persistant
Intérêt : fleurs blanches 05-06, odorant, fruits comestibles



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : supporte taille



Ribes rubrum
Groseiller rouge

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : mellifère, odorant, fruits comestibles



Ribes sanguineum
Groseiller à fleurs

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : floraison rose 03-06



Rhamnus cartharticus
Nerprun purgatif

Hauteur : 6 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : baies oiseaux, attention épineux



Prunus spinosa
Prunellier

Hauteur : 3 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : fleurs blanches 04-05, fruits non comestibles



Sambucus nigra
Sureau noir

Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : mellifère, fleurs blanches 06, fruits comestibles



Ligustrum vulgare
Troène vulgaire

Hauteur : 4 m
Largeur : 3 m
Semi-persistant
Intérêt : mellifère, odorant, fleurs blanches 06-07, aime l'ombre



Viburnum opulus
Viorne obier

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : floraison blanche 05-06



Ces arbustes peuvent être plantés isolés et/ou en mélange dans les massifs



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe de Burkwood

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Persistant
Intérêt : fleurs blanches 04-05, odorant



Viburnum rhytidophyllum
Viorne ridé

Hauteur : 4 m
Largeur : 4 m
Persistant
Intérêt : fleurs blanches 05-06



Photinia 'Red Robin'
Laurier à feuilles rouges

Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Persistant
Intérêt : fleurs blanches 05-06



Prunus laurocerasus 'reynvaanii'
Laurier cerise

Hauteur : 3 m
Largeur : 2 m
Persistant
Intérêt : fleurs blanches 05



Prunus lusitanica
Laurier du Portugal

Hauteur : 5 m
Largeur : 4 m
Persistant
Intérêt : fleurs blanches 05-06, odorant, mellifère, supporte la taille



Abelia x grandiflora
Abélia à grandes fleurs

Hauteur : 1.8 m
Largeur : 2.5 m
Semi-persistant
Intérêt : fleurs blanches 07-10, odorant, mellifère



Cistus x corbariensis
Ciste des Corbières

Hauteur : 1 m
Largeur : 1 m
Persistant
Intérêt : fleurs blanches 05-06



Rosa rugosa
Rosier rugueux

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Semi-persistant
Intérêt : fleurs roses 05-08, odorant



Hydrangea paniculata
Hydrangée paniculée

Hauteur : 2 m
Largeur : 1.5 m
Caduc
Intérêt : fleurs 07-10



Salix rosmarinifolia
Saufe à feuilles de romarin

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : feuilles vertes dessus et blanches dessous



Syringa vulgaris 'Charles Joly'
Lilas commun 'Charles Joly'

Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : mellifère, fleurs violet-rose 04-05



Chaenomeles japonica / speciosa 'Nivalis'
Cognassier du Japon

Hauteur : 2.5 m
Largeur : 2.5 m
Caduc
Intérêt : mellifère, fleurs blanc 03-04



Cotinus coggygria 'purpurea'
Arbre à perruques

Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Caduc
Intérêt : fleurs roses 07-08, fruits rouges



Spiraea arguta
Spirée

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : fleurs blanc 05, odorant



Malus coccinea
Pommier d'ornement

Hauteur : 5 m
Largeur : 5 m
Caduc
Intérêt : mellifère, fleurs roses 04-05, fruits rouges non comestibles



Cornus alba 'elegantissima'
Cornouiller blanc elegantissima

Hauteur : 2.5 m
Largeur : 3 m
Caduc
Intérêt : écorce rouge en hiver après taille



Iris versicolor
Iris versicolor

Hauteur : 60 cm
Largeur : 40 cm
Caduc
Intérêt : fleurs violet 06-07



Salvia superba
Sauge Merleau

Hauteur : 40 cm
Largeur : 30 cm
Caduc
Intérêt : fleurs violet 06-10



Achillea clypeolata 'Moonshine'
Achillée

Hauteur : 60 cm
Largeur : 60 cm
Caduc
Intérêt : fleurs jaunes 06-09



Anthemis cupaniana
Camomille

Hauteur : 30 cm
Largeur : 90 cm
Persistant
Intérêt : fleurs blanc 06-10, odorant, tapissant



Euphorbia chariaca
Euphorbe de Corse

Hauteur : 1.20 m
Largeur : 1.20 m
Persistant
Intérêt : masse dense, économie en eau



Perovskia atriplicifolia
Perovskia d'Afghanistan

Hauteur : 1.20 m
Largeur : 1 m
Semi-Persistant
Intérêt : fleurs violet 08-09



Gaura lindheimeri
Gaura

Hauteur : 1.20 m
Largeur : 1 m
Caduc
Intérêt : fleurs blanc/rose 06-09



Cerastium tomentosum
Céraiste cotonneux

Hauteur : 10 cm
Largeur : 40 cm
Semi-persistant
Intérêt : fleurs blanc 05-07, tapissant



Hedera helix hibernica
Lierre

Hauteur : 0.2 cm
Persistant
Intérêt : tapissant



Hedera helix glacier
Lierre

Hauteur : 0.2 cm
Persistant
Intérêt : tapissant



Hedera helix sagittifolia variegata
Lierre

Hauteur : 0.2 cm
Persistant
Intérêt : tapissant



Hedera helix arbori compact
Lierre

Hauteur : 0.2 cm
Persistant
Intérêt : tapissant



Lavandula angustifolia
Lavande officinale

Hauteur : 1 m
Largeur : 1.20 m
Persistant
Intérêt : fleurs violet 06-07, odorant



Pittosporum tobira 'nana'
Pittospore nain

Hauteur : 80 cm
Largeur : 80 cm
Persistant
Intérêt : fleurs blanc 05



Santolina chamaecyparissus
Santoline

Hauteur : 50 cm
Largeur : 1 m
Persistant
Intérêt : couleur grisâtre des feuilles

Ces vivaces peuvent être plantées en isolé ou en mélange avec les graminées et les arbustes de haies vives et haies bocagères.



Eragrostis curvula
Eragrostis curvula

Hauteur : 1.20 m
Largeur : 1.20 m
Persistant
Intérêt : fleurs à sécher 09-02



Festuca glauca
Fétuque glauque

Hauteur : 40 cm
Largeur : 40 cm
Persistant
Intérêt : feuillage bleu



Pennisetum orientale
Pennisetum orientale

Hauteur : 60 cm
Largeur : 75 cm
Semi-persistant
Intérêt : fleurs à sécher 07-09



Sesleria autumnalis
Sesleria autumnalis

Hauteur : 30 cm
Largeur : 40 cm
Persistant
Intérêt : apprécie ombre et rocaille



Carex morrowii 'Ice Dance'
Laïche japonaise Ice Dance

Hauteur : 20 cm
Largeur : 30 cm
Persistant
Intérêt : couvre-sol



Festuca mairei
Fétuque marine

Hauteur : 60 cm
Largeur : 60 cm
Persistant
Intérêt : couvre-sol



Pennisetum alopecuroides
Herbe aux écouvillons

Hauteur : 80 cm
Largeur : 80 cm
Semi-persistant
Intérêt : fleurs rosâtre



Festuca scoparia / gautieri
Fétuque de Gautier

Hauteur : 15 cm
Largeur : 25 cm
Persistant
Intérêt : port en coussin, boule compacte

Les graminées peuvent être plantées en massif exclusivement composé de graminées, en isolé, en mélange avec des vivaces et en mélange avec des arbustes de haies vives.

Végétaux pour bassins et noues

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



Ces végétaux peuvent être plantés en isolé, pour maintien des berges ou en groupe. Ils supportent d'être au sec et d'avoir ponctuellement les pieds dans l'eau. L'utilisation en noue enherbée, par exemple, est recommandée.

Ces végétaux sont reconnus pour leurs vertus épuratrices. Ils nécessitent d'avoir les pieds dans l'eau très souvent, ils sont idéals pour des bassins de décantation et le maintien des berges.



Carex panicea
Laïche

Hauteur : 60 cm
Largeur : 60 cm
Persistant
Intérêt : feuillage vert-bleu foncé



Achillea millefolium
Achillée millefeuille

Hauteur : 60 cm
Largeur : 60 cm
Semi-persistant
Intérêt : tapissant, fleurs blanches 07-09



Typha latifolia variegata
Massette à larges feuilles

Hauteur : 2.00 m
Semi-persistant
Intérêt : fleurs,
Attention envahissant, culture en panier à privilégier



Butomus umbellatus
Butome à ombelles

Hauteur : 1.20 m (fleurs)
Largeur : 45 cm
Caduc
Intérêt : Fleurs en ombelles, odorante, attention feuilles coupantes



Juncus conglomeratus
Joncs

Hauteur : 50 cm
Largeur : 50 cm
Semi-persistant
Intérêt : maintien des berges



Lythrum salicaria
Salicaire pourpre

Hauteur : 1.20 m
Largeur : 50 cm
Caduc
Intérêt : mellifère



Glyceria variegata
Glycerie aquatique panachée

Hauteur : 60 cm
Largeur : 50 cm
Persistant
Intérêt : feuillage panaché



Iris pseudacorus
Iris des marais

Hauteur : 80 cm
Largeur : 50 cm
Caduc
Intérêt : fleurs jaunes 05-06



Panicum virgatum
Panic érigé

Hauteur : 80 cm
Largeur : 60 cm
Caduc
Intérêt : automnal



Verbena hastata
Verveine

Hauteur : 1.50 m
Largeur : 60 cm
Persistant
Intérêt : fleurs violet 07-08



Carex comans
Laïche

Hauteur : 80 cm
Largeur : 60 cm
Persistant
Intérêt : graphique



Juncus effusus
Jonc épars

Hauteur : 80 cm
Largeur : 60 cm
Persistant
Intérêt : graphique



Iris sibirica
Iris de Sibérie

Hauteur : 80 cm
Largeur : 50 cm
Caduc
Intérêt : fleurs bleues 05-06



Molinia caerulea
Molinie bleue

Hauteur : 1.00 m
Largeur : 60 cm
Persistant
Intérêt : port hérissé, automnal, 06-10



Salix aurita
Saule à oreillettes

Hauteur : 2.5 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : jolis châtons, mellifère



Salix triandra
Saule à trois étamines

Hauteur : 6 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : rameaux vannarie, osier



Salix purpurea
Saule pourpre

Hauteur : 2 m
Largeur : 3 m
Caduc
Intérêt : rameaux jeunes rouges



Salix caprea
Saule Marsault

Hauteur : 6 m
Largeur : 4 m
Caduc
Intérêt : jolis châtons, mellifère

Idéal pour composer un bosquet en bord de bassin de gestion des eaux pluviales. Ces arbres et arbustes peuvent créer une ambiance ombragée et de détente.



Salix alba 'Liempde'
Saule blanc

Hauteur : 25 m
Largeur : 10 m
Caduc
Intérêt : mellifère

Salix alba 'Chermesina'
Saule blanc

Hauteur : 12 m
Largeur : 6 m
Caduc
Intérêt : mellifère, jeunes rameaux rouges



Salix rosmarinifolia
Saule à feuilles de romarin

Hauteur : 2 m
Largeur : 2 m
Caduc
Intérêt : feuillage vert dessus, blanc dessous



Salix viminalis
Saule osier

Hauteur : 3 m
Largeur : 3 m
Caduc
Intérêt : vannerie, finesse du feuillage

ZAC Centre-Atlantique

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXE II - RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION DES VÉGÉTAUX

La végétation pour limiter les besoins de chauffage (hiver)

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



OBJECTIFS

- Préserver les apports solaires pour les parois ou vitrages à l'exposition $-45^\circ < \text{azimut Sud} < +45^\circ$
- Maintenir le flux lumineux sur les vitrages
- Limiter les vitesses de vent à proximité des parois
- Préserver la puissance des dispositifs de captage thermique (murs trombe, murs capteurs, parois pariéto-dynamiques...)

RECOMMANDATIONS

Arbres à feuillage caduc :

- Favoriser les essences à ramure faiblement dense au Sud pour limiter les ombres portées l'hiver. À noter que les ramures aérées laissent passer le vent l'été.
- Limiter les hauteurs pour préserver le potentiel photovoltaïque en toiture.

Arbres à feuillage persistant :

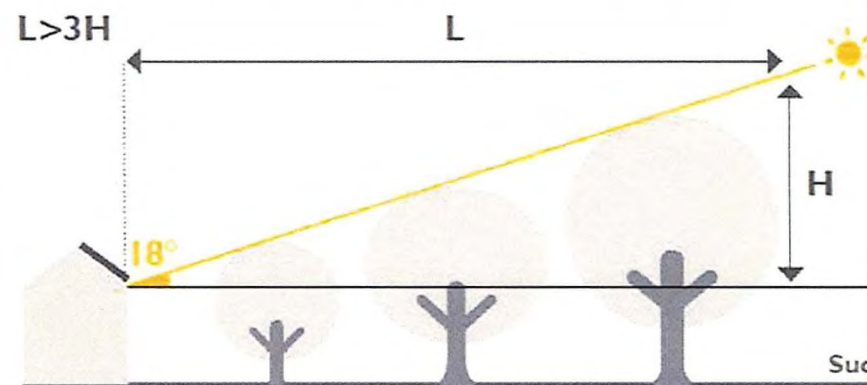
- Disposer des arbres persistants aux orientations des vents dominants d'hiver (Nord-est) pour protéger les bâtiments en limitant ainsi les vitesses d'écoulement (convection).
- Préférer les haies/arbres brise-vents semi-perméables aux brise-vents imperméables car cela permet des distances de protection plus importantes.
- Au Sud : respecter la règle des 3H par rapport aux vitrages ou au point bas des dispositifs de captage solaire.

Arbustes :

- À disposer pour protéger du vent : la zone de turbulence créée par une strate arbustive permet de limiter les vitesses du vent à proximité des parois. Considérer les développements à taille adulte et les modalités de taille « adaptées » aux essences choisies : selon l'orientation, il peut être nécessaire d'entretenir les arbustes pour limiter leur hauteur et donc anticiper les conséquences sur les ombres portées.

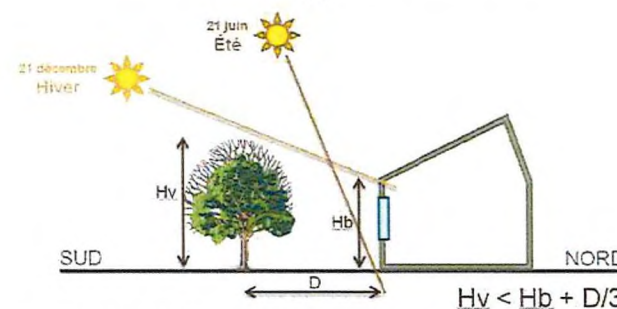
La règle des 3H ($L \geq 3H$) :

Cette règle garantit que la hauteur des végétaux situés au Sud ne dépassent pas un angle de 18° par rapport à l'horizon pris en bas de toiture ou de vitrage. Lors de cet exercice, il est important de considérer la taille des arbres à terme afin que les potentiels thermiques et solaires soient préservés.



L = la distance entre les arbres et le bâtiment et H = la différence entre la hauteur des végétaux et la hauteur des éléments du bâtiment à considérer (vitrages, toitures).

Ou



D = la distance entre les arbres et le bâtiment, H_v = la hauteur des végétaux et H_b = la hauteur des éléments du bâtiment à considérer (vitrages, toitures).

La végétation pour limiter les besoins de rafraîchissement (été)

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



OBJECTIFS

- Favoriser la ventilation naturelle
- Profiter de la fraîcheur de l'ombre
- Limiter les surchauffes en fin d'après-midi

RECOMMANDATIONS

Arbres à feuillage caduc :

- Ils apportent de l'ombre, donc de la fraîcheur en été, et, si disposés en fonction de l'orientation du vent, apportent de la fraîcheur liée à l'évaporation et favorisent la ventilation naturelle.
- Au Sud : favoriser les essences à ramure faiblement dense car les ramures aérées laissent le vent passer. Elles apporteront toutefois une ombre agréable en été sans pour autant bloquer les apports solaires en hiver (absence de feuilles).
- À l'Est et à l'Ouest : favoriser des densités de feuillages plus importantes pour limiter l'apport solaire direct (surchauffe en soirée notamment), ainsi que des feuilles aux coloris clairs pour conserver la luminosité.

Arbres à feuillage persistant ou marescent :

- À planter à l'Est et à l'Ouest pour bénéficier d'un effet brise soleil vertical : privilégier l'exposition -120° < azimut Sud < -75° pour limiter les surchauffes de fin d'après-midi. Une haie de 3 m de haut située à 3,5 m de la paroi Est peut compléter le dispositif pour limiter les apports solaires matinaux.
- Préférer les ramures aérées aux ports trop compacts.

Noues, végétation basse, plans d'eau :

- Les surfaces végétalisées ont une émissivité faible, aussi, une végétation basse offre une réflexion de l'infrarouge plus faible sur les surfaces horizontales et permet donc la réduction du flux thermique indirect.
- La présence de noues ou de plan d'eau offre une fraîcheur liée à l'évaporation et à l'augmentation de l'humidité relative, qui ont un impact sur la température ressentie.
- Favoriser les variétés hautes (1m à 1,5m) pour créer des turbulences, du mouvement et augmenter ainsi les surfaces d'échange.

La végétation pour limiter les besoins d'éclairage et la gêne visuelle

Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

S²LO



OBJECTIFS

- Limiter les besoins d'éclairage en favorisant la réflexion de la lumière vers les ouvertures dirigées vers le Nord
- Conserver des apports lumineux malgré la disposition d'éléments pour réduire les apports thermiques
- Limiter la gêne visuelle provoquée par le soleil bas en été

RECOMMANDATIONS

Arbres à feuillage caduc :

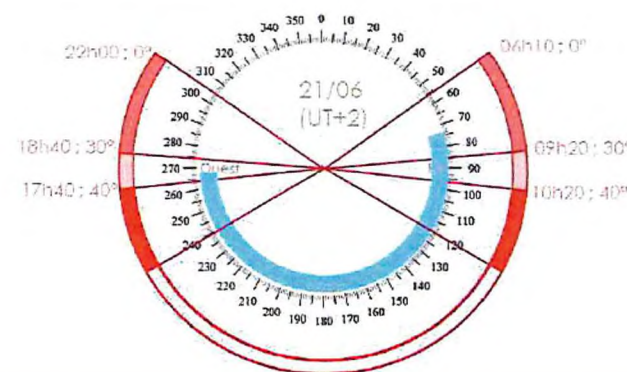
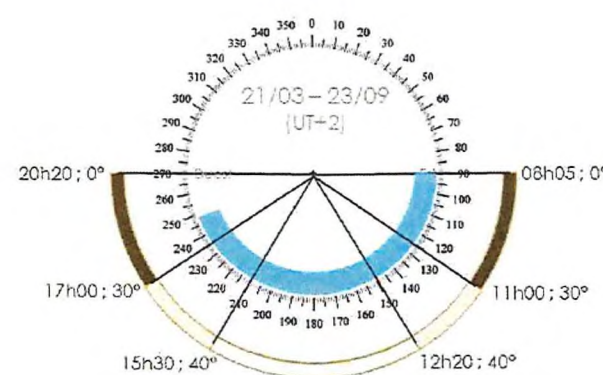
- Au Nord : la lumière directe est quasiment absente. La réflexion sur des surfaces claires permet d'obtenir un éclairage des ouvertures dirigées vers le Nord. Favoriser des surfaces verticales claires et/ou les feuillages avec des teintes claires pour favoriser la luminance indirecte.
- Au Sud : les masques disposés pour limiter les apports thermiques bloquent l'éclairage naturel. La réflexion sur la végétation au sol procure une lumière diffuse qui ne provoque ni gêne visuelle ni apports thermiques importants. Favoriser au sol les végétaux et matières à réflectance importante dans la lumière visible.
- À l'Est et à l'Ouest : le soleil bas (<40°) provoque des gênes, compensées par des occultations et, conséquemment, des besoins d'éclairage. Favoriser des feuillages légers pour tamiser/diffuser la lumière et se protéger du rayonnement direct dans la zone d'inconfort (hauteur <40°). En cas de rayonnement indirect : privilégier les parois verticales sombres ou la présence de feuillages.

Arbres à feuillage persistant :

- En dehors du secteur Sud-est / Sud / Sud-ouest, les persistants peuvent être utilisés pour réfléchir la lumière naturelle.
- Favoriser les feuillages clairs dans le secteur Est / Nord / Ouest.

Noues, végétation basse, plans d'eau :

- La réflectance des surfaces d'eau est importante : elle peut provoquer de la gêne visuelle dans certaines situations. Il est donc conseillé d'entourer les plans d'eau avec de la végétation basse (roseaux, buissons...) quand ils se situent dans les secteurs Est / Nord-est ou Ouest / Nord-ouest des bâtiments et que le secteur est dégagé.



Occupation 8h-18h
(Heure locale)

En heures locales

Disposition des végétaux par rapport au bâtiment

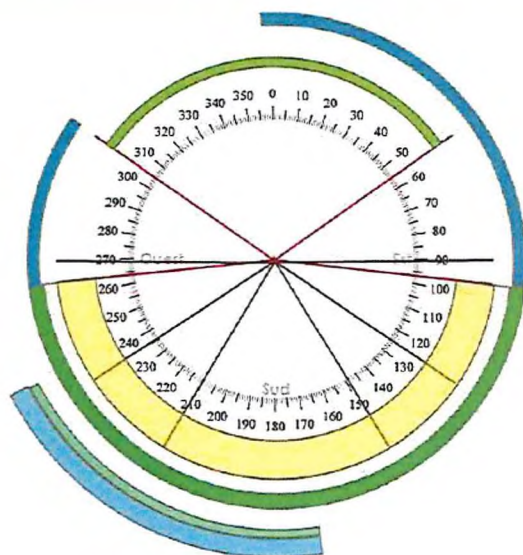
Envoyé en préfecture le 23/01/2026

Reçu en préfecture le 23/01/2026

Publié le 23/01/2026

ID : 017-200036473-20260123-2026_2ARR-AR

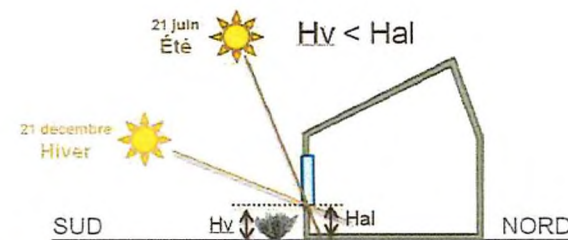
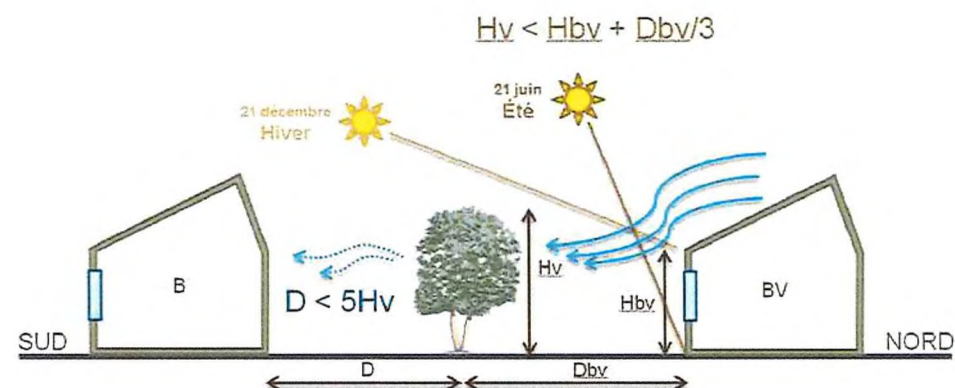
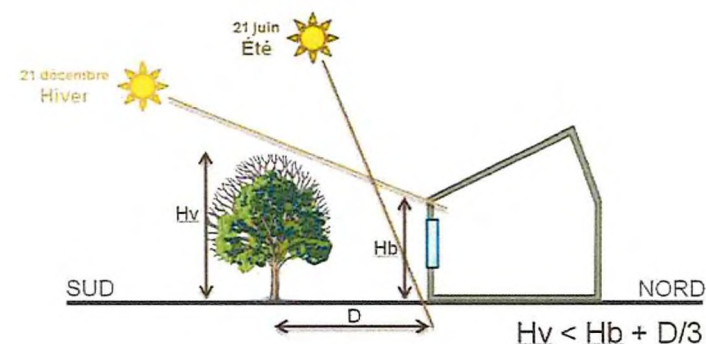
S²LO



H = Hauteur
D = Distance

- Feuillus (Caducs) ■ $H_{\text{végétaux}} < H_{\text{bâtiment}} + D_{\text{bâtiment}}/3$ (Sud)
→ *Préservation du potentiel solaire en toiture*
- Persistants ou marcescents ■ $H_{\text{végétaux}} < H_{\text{bâtiment voisin}} + D_{\text{bâtiment voisin}}/3$
et $D < 5 \times H_{\text{végétaux}}$
→ *Préservation du potentiel solaire en toiture du bâtiment voisin et brise vent en hiver*
- Persistants clairs ■ $H_{\text{végétaux}} < H_{\text{bâtiment voisin}} + D_{\text{bâtiment voisin}}/3$
→ *Préservation du potentiel solaire en toiture du bâtiment voisin*
- Végétaux ras clairs* ■ $H_{\text{végétaux}} < H_{\text{allèges}}$
→ *Luminosité, apports thermiques directs*
- Noues, surfaces d'eau et plantes de zone humide ■ Plantes de zones humides entre le bâtiment et le plan d'eau
→ *Réduit l'éblouissement*

* Ou à défaut, revêtement au sol de couleur claire



ZAC Centre-Atlantique

CAHIER DES CHARGES DE CESSION DES TERRAINS (CCCT)

ANNEXE III - ARTICLES 640 ET 641 DU CODE CIVIL





Article 640

Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué.

Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement.

Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.

Article 641

Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds.

Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur.

La même disposition est applicable aux eaux de sources nées sur un fonds.

Lorsque, par des sondages ou des travaux souterrains, un propriétaire fait surgir des eaux dans son fonds, les propriétaires des fonds inférieurs doivent les recevoir ; mais ils ont droit à une indemnité en cas de dommages résultant de leur écoulement.

Les maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux habitations ne peuvent être assujettis à aucune aggravation de la servitude d'écoulement dans les cas prévus par les paragraphes précédents.

Les contestations auxquelles peuvent donner lieu l'établissement et l'exercice des servitudes prévues par ces paragraphes et le règlement, s'il y a lieu, des indemnités dues aux propriétaires des fonds inférieurs sont portées, en premier ressort, devant le juge du tribunal d'instance du canton qui, en prononçant, doit concilier les intérêts de l'agriculture et de l'industrie avec le respect dû à la propriété.

S'il y a lieu à expertise, il peut n'être nommé qu'un seul expert.