



Canton de Saint-Ciers sur Gironde

ZAC (Zone d'aménagement concerté) Les Pins

**Cahier des charges de cession ou de location
des terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC**

Identification de la parcelle :

N° cadastre :

Superficie de la parcelle :

SHON autorisée :

Approuvé par le Président de la Communauté
de Communes de l'Estuaire

Saint-Ciers-sur-Gironde, le

Le Président
Monsieur Plisson

Modifiée en Conseil Communautaire du 1/10/2010

Sommaire

	Pages
Dispositions générales	1
Article 1 – Champ d'application	1
Article 2 – Objet et portée	1
Article 3 – Affectation et division de la zone	2
Article 4 – Adaptations mineures	2
Titre I : Prescriptions relatives à la cession des terrains	3
Article 5 – Objet de la cession	3
Article 6 – Délais d'exécution	3
Article 7 – Prolongation éventuelle des délais	4
Article 8 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur	4
Article 9 – Vente – Location – Morcellement des terrains cédés ou loués	5
Article 10 – Nullité	5
Titre II : Cahier des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales	6
Article 11 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol	6
Article 12 – Occupations et utilisations du sol interdites	7
Article 13 – Accessibilité et desserte	7
Article 14 – Raccordement et branchement aux réseaux divers	8
Article 15 – Entretien des voies, places et espaces libres publics	12
Article 16 – Caractéristiques des terrains : prescriptions de proportionnement qualitatif des parcelles et du bâti	12
Article 17 – Recul minimum des bâtiments par rapport aux emprises publiques et aux limites de terrain	13
Article 18 – Hauteur des constructions	13
Article 19 – Aspect extérieur	13
Article 20 – Stationnement	16
Article 21 – Espaces libres et plantations	16
Annexes	18

Dispositions générales

Article 1 – Champ d'application

Le présent cahier des charges s'applique au territoire de la ZAC, dont la création a été délibérée en Conseil Communautaire du 07/12/2006.

Le périmètre de la ZAC est indiqué explicitement sur les documents graphiques en Annexe.

Article 2 – Objet et portée

Le présent cahier des charges est organisé en deux parties :

- **le titre I** comprend des dispositions d'ordre général, déterminant les prescriptions imposées aux acquéreurs et aux utilisateurs des terrains pour satisfaire au respect de l'utilité publique ; elles précisent notamment : le but de la cession, les conditions générales dans lesquelles la cession est consentie et résolue en cas d'inexécution des obligations. Elles comportent notamment les clauses types approuvées par le décret n°55-216 du 3 février 1955 en application des dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation,
- **le titre II** complète les indications et prescriptions définies sur le Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC. Ces documents constituent un ensemble cohérent de dispositions et de règles, et de ce fait ne peuvent être dissociés. Celles-ci s'imposent aux personnes physiques comme morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques, susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation du sol, du sous-sol et du sur-sol et ce sans limitation de durée. Elles s'imposent également aux propriétaires antérieurs qui auraient déclaré adhérer au cahier des charges par voie de convention avec la Communauté de Communes de l'Estuaire.

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

Article 3 – Affectation et division de la zone

Le territoire de la ZAC est couvert par un cahier des charges applicable à l'ensemble du périmètre. La nature et le mode d'utilisation du sol sont définis par les articles du Titre II du présent cahier des charges et par les indications mentionnées dans les annexes de ce document.

Les terrains inclus dans le périmètre de la ZAC feront l'objet d'une division entre, d'une part les terrains destinés à être incorporés à la voirie ou aux espaces libres publics, et d'autre part ceux destinés à être cédés ou loués aux acquéreurs publics ou privés, désignés ci-après par le terme "acquéreur".

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

Les îlots constructibles sont explicitement figurés sur les documents graphiques (Annexes 1 et 1 bis) situés en Annexe.

Le plan-programme identifie les différents secteurs en fonction de leur vocation dominante :

- îlot A : programmes publics,
- îlot B : programmes d'activités de vitrine de petits et moyens lots,
- îlot C : programmes d'activités de moyens et grands lots,
- îlot D : îlot de requalification d'activités existantes.

Les limites de parcelles, représentées en trait discontinu sur les documents graphiques (Annexes 1 et 1 bis), sont des limites de principe, susceptibles de s'adapter à des modifications légères.

Article 4 – Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent cahier des charges ne peuvent être l'objet de dérogations à l'exception des adaptations mineures qui pourront être accordées par arrêté motivé de l'autorité compétente, en ce qui concerne les conditions d'occupation du sol soumises à des dispositions particulières du présent cahier des charges.

Ces adaptations devront être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles pourront éventuellement être prises en compte suite à une demande motivée du porteur de projet.

Titre I : Prescriptions relatives à la cession des terrains

Article 5 – Objet de la cession

La cession ou la location est consentie en vue de la réalisation de bâtiments, définie dans l'acte de cession ou de location.

Ces bâtiments devront être édifiés conformément aux dispositions du Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC et du Titre II ci-après.

Le nombre de mètres carrés de surface hors œuvre nette (SHON), dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ou louée, est de m² conformément aux indications portées sur la première page du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains.

Article 6 – Délais d'exécution

L'acquéreur s'engage à :

1. commencer sans délai les études de la totalité des bâtiments autorisés sur le terrain qui lui est cédé ou loué, et à communiquer à la Communauté de Communes de l'Estuaire son projet définitif de construction **1 mois au moins avant le dépôt de sa demande de permis de construire** ; le cas échéant, présenter en même temps à l'approbation de la Communauté de Communes de l'Estuaire un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles ;
2. déposer sa demande de permis de construire dans un délai de **6 mois à dater de l'acte de cession ou de location**, étant précisé que, sauf disposition contraire du dit acte, c'est la date de signature de l'acte sous seing privé qui est prise en considération à ce titre ; en cas de réalisation par tranches, la demande de permis de construire afférente à toute tranche autre que la première devra être déposée au plus tard dans les 6 premiers mois de l'année correspondant à la tranche considérée ;
3. entreprendre les travaux de construction dans un délai de **5 mois à compter de la délivrance du permis de construire**,
4. avoir réalisé les constructions dans un délai de **20 mois à compter de la délivrance du permis de construire** ; l'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à la Communauté de Communes de l'Estuaire d'une déclaration d'achèvement délivrée par l'architecte de l'acquéreur.

Des délais différents pourront être stipulés dans chaque acte de cession ou de location. La Communauté de Communes de l'Estuaire pourra de même accorder des dérogations dans des cas exceptionnels et justifiés.

Article 7 – Prolongation éventuelle des délais

Les délais fixés à l'article 6 ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, 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 et de la durée de l'empêchement est à la charge de l'acquéreur.

Article 8 – Sanctions à l'égard de l'acquéreur

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

1. Dommages-intérêts (cas particuliers)

- Si l'acquéreur n'a pas respecté les délais prévus par l'article 6, la Communauté de Communes de l'Estuaire le mettra en demeure de satisfaire à ses obligations dans un délai de **1 mois** en ce qui concerne les délais des paragraphes 1, 2 et 3 ou dans un délai de **3 mois** en ce qui concerne celui du paragraphe 4.
- Si, passé ce délai, l'acquéreur n'a pas donné suite aux prescriptions de la mise en demeure, la Communauté de Communes de l'Estuaire pourra résoudre la vente dans les conditions fixées ci-après à moins qu'elle ne préfère recevoir une indemnité dont le montant est fixé à 1/1.000 du prix de cession hors taxes par jour de retard avec maximum de 10/100 (10 %). Lorsque le montant de l'indemnité due pour le retard aura atteint 10 %, la Communauté de Communes de l'Estuaire pourra prononcer la résolution du contrat dans les conditions prévues ci-après.

2. Résolution de la vente

La cession pourra être résolue par décision de la Communauté de Communes de l'Estuaire, notifiée par acte d'huissier, en cas d'inobservation d'un des délais fixés à l'article 6 ci-dessus.

La cession pourra également être résolue par décision de la Communauté de Communes de l'Estuaire, notifiée par acte d'huissier, en cas de non paiement de l'une quelconque des fractions du prix à son échéance, et ce 1 mois après une mise en demeure de payer restée sans effet, et plus généralement en cas d'inexécution de l'une des obligations du présent Cahier des Charges de Cession des Terrains, de l'acte de cession ou de leurs annexes.

L'acquéreur aura droit, en contrepartie, à une indemnité de résolution qui sera calculée ainsi qu'il suit :

- si la résolution intervient avant le commencement des travaux, l'indemnité sera égale au prix de cession ;
- si la résolution intervient après le commencement des travaux, l'indemnité ci-dessus est augmentée d'une somme égale au montant de la plus-value apportée aux terrains par les travaux régulièrement réalisés, sans que cette somme puisse dépasser la valeur des matériaux et le coût de la main d'œuvre utilisée. Le cas échéant, l'indemnité sera diminuée de la moins-value due aux travaux exécutés.

En cas de réalisation des constructions par tranches, ou en vue de la construction de bâtiments distincts, la résolution de la vente pourra ne porter, au choix de la

Communauté de Communes de l'Estuaire, que sur les parties de terrain non utilisées dans les délais fixés.

3. Résiliation de l'acte de location

En cas de location, les conditions de la résiliation seront fixées dans l'acte de location.

4. Tous les frais seront à la charge de l'acquéreur. Les privilèges et hypothèques ayant grevé l'immeuble ou le bail du chef de l'acquéreur défaillant seront reportés sur l'indemnité de résolution ou de résiliation dans les conditions fixées à l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

Article 9 – Vente – Location – Morcellement des terrains cédés ou loués

Les terrains ou les baux ne pourront être cédés par l'acquéreur qu'après réalisation des travaux d'aménagement et constructions prévus au programme visé à l'article 3 ci-dessus.

La Communauté de Communes de l'Estuaire pourra exiger que les terrains lui soient rétrocédés ou soient cédés à un acquéreur désigné ou agréé par elle ou, le cas échéant, que le bail soit résilié ou ne soit cédé qu'à un cessionnaire agréé par elle.

En cas de rétrocession, le prix de rétrocession sera calculé dans les conditions prévues pour l'indemnité de résolution, sans qu'il y ait lieu à une réduction de 10 %.

En cas de vente, à un acquéreur désigné ou agréé par la Communauté de Communes de l'Estuaire, de la totalité des terrains ou d'une partie non encore entièrement construite, la Communauté de Communes de l'Estuaire pourra exiger que le prix de vente soit fixé dans les mêmes conditions.

Aucune location des terrains cédés ne pourra être consentie tant qu'ils n'auront pas reçu l'affectation prévue.

En cas de cessions successives, les acquéreurs successifs seront tenus par les dispositions du présent article.

Tout morcellement ultérieur sera soumis à la réglementation en vigueur.

Article 10 – Nullité

Les actes de vente, de partage, de location ou de concession d'usage... qui seraient consentis par l'acquéreur ou ses ayants cause en méconnaissance des interdictions, restrictions ou obligations stipulées dans le titre 1^{er} du présent cahier des charges seraient nuls et de nul effet conformément aux dispositions de l'article L.21-3 du Code de l'expropriation.

Cette nullité pourra être invoquée pendant un délai de 5 ans à compter de l'acte par la Communauté de Communes de l'Estuaire ou à défaut par le Préfet du département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles.

Titre II : Cahier des prescriptions urbaines, paysagères et architecturales

Article 11 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1. Sont admis, notamment pour :

▪ ***l'îlot A - Programmes publics ou privés offrant un service aux entreprises :***

- pépinière, hôtel ou village d'entreprises,
- équipements collectifs (centre de services, ...).

▪ ***l'îlot B - Programmes d'activités de vitrine de petits et moyens lots :***

- hôtellerie-restauration,
- services, bureaux,
- recherche,
- laboratoire,
- centres techniques,
- commerces,
- artisanat.

▪ ***l'îlot C - Programmes d'activités de moyens et grands lots :***

- les mêmes occupations et utilisations du sol que l'îlot B,
- les activités artisanales et industrielles, à condition d'être compatibles avec l'environnement et le voisinage,
- les activités de transport et logistique, pour la partie sise à Reignac.

▪ ***l'îlot D - Programmes d'activités de vitrine à requalifier :***

Ce lot comprenant les activités sis sur les parcelles n° 283, 286, 288, 290, 292, 300 à 304, 312, 313, 315 pour partie section ZD et sur les parcelles n° 296 à 305 et 315 et 316 section ZC, à dater de la création de la ZAC, a vocation à être requalifié afin d'accueillir les entreprises et leurs projets d'extension et de restructuration.

2. Devront être indiqués et décrits dans la demande d'autorisation de construire :

- les constructions annexes liées aux équipements d'infrastructures et de superstructures,
- les installations techniques aériennes ou aéro-souterraines,
- l'aménagement des espaces ou installations en extérieur, notamment :
 - le mobilier urbain,
 - les plantations, essences et modes de plantations,
 - la signalétique et les enseignes (situation, aspect, ...),
 - les stationnements.

3. La ZAC comporte des emprises d'espaces verts spécifiques, explicitement mentionnées sur le document graphique et dont la constructibilité est précisée comme suit :

- **"espaces verts publics"** non constructibles sauf pour :
 - les petits ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des services publics,
 - les éléments d'art urbain,
 - les petits aménagements et installations publics destinés à l'accueil ou la promotion économique (abris, kiosque, ...).
- **"espaces privés, bandes paysagères"** non constructibles :
Ces espaces arborés, figurés aux documents graphiques sur les emprises cessibles, correspondent à des boisements existants à préserver, mettre en valeur et à entretenir.

Article 12 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

a. les établissements :

- qui, par leur destination, leur nature, leur importance, sont incompatibles avec la salubrité ou la tranquillité ou la bonne image de la ZAC,
- les bâtiments de type bungalow,
- dont l'implantation présente des risques et des nuisances (non réductibles) pour l'environnement,
- dont le fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, sera incompatible avec les infrastructures existantes.

b. les dépôts prévus à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme et toutes sortes d'entrepôts ou d'abris d'aspect précaire,

c. l'ouverture et l'exploitation de carrières,

d. les terrains de caravanes et de camping,

e. les affouillements et les exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,

f. les logements d'habitation, excepté le chenil intercommunal (cf îlot D).

Article 13 – Accessibilité et desserte

La Communauté de Communes de l'Estuaire exécutera :

- tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des Collectivités, soit à être remis à l'association syndicale prévue éventuellement au présent cahier des charges, conformément au Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC et aux documents graphiques annexés au Cahier des Charges de Cession des Terrains.

D'une manière générale, toutes les voies devront être aménagées pour permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie et services publics (collecte des ordures) d'y avoir libre accès.

- tous les travaux de réseaux à sa charge dans les délais nécessaires pour assurer la desserte des bâtiments au fur et à mesure de leur mise en service, sous la réserve expresse que soient respectées les dispositions du Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC.

1. Accès, raccordements

- Tout accès et tout raccordement de voie sur les RD132 et 254 sont interdits, en dehors de ceux mentionnés au document graphique.
- Les carrefours d'accès sur ces deux voies devront obligatoirement être conçus et aménagés de façon à préserver la sécurité des usagers et la fluidité du trafic.
- Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique.

2. Voiries

2.1 Emprises et impasses

- Emprises :

Il est fixé :

- une largeur courante de chaussée de **7 m** pour toutes les voies à double sens et à 3,5 m pour les sens uniques,
- une largeur d'emprise d'au moins :
 - . **16 m** pour l'aménagement des voies d'entrée de zone,
 - . **13,5 m** pour les voies internes.

- Impasses : les voies en impasse ne sont autorisées que dans le cadre du Parti d'Aménagement d'Ensemble représenté aux documents graphiques. Dans tous les cas, elles doivent être aménagées à leur extrémité de manière à permettre à tous les véhicules automobiles de faire demi-tour aisément et sans danger.

2.2 Gestion des risques

Afin de gérer les incidents qui pourraient engendrer une dégradation des espaces publics, à l'initiative de l'acquéreur de chaque parcelle, un constat d'huissier sera réalisé, par le l'acquéreur, préalablement à chaque construction et une copie de ce constat sera transmise à la Communauté de Communes de l'Estuaire. Si une dégradation des espaces publics est constatée, la remise en état sera exigée auprès de l'acquéreur dans un délai de **3 mois**.

Article 14 – Raccordement et branchement aux réseaux divers

Toute construction doit être desservie par les réseaux enterrés d'eau potable, d'assainissement (eaux usées), d'électricité, de téléphone et éventuellement de gaz et de télédistribution, raccordés aux réseaux publics ou concédés.

1. Défense incendie :

Dans les cas où un système de défense incendie complémentaire ou substitutif au dispositif général collectif envisagé serait nécessaire, sa réalisation et alimentation seront conformes aux prescriptions du SDIS et se feront préférentiellement à partir d'une ressource autre que

l'eau potable ou les nappes du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux - SAGE (récupération des eaux de pluie, puits, cours d'eau,...).

En cas d'impossibilité technique, le raccordement ou l'alimentation du système par l'eau potable se fera conformément aux prescriptions du Syndicat Intercommunal des Eaux du Blayais.

La réserve incendie sera préférentiellement une réserve souple ou une citerne enterrée.

2. Eau potable :

Les constructions doivent être alimentées en eau potable sous pression par raccordement au réseau public de distribution et conformément aux prescriptions du syndicat des eaux du Blayais.

Si l'activité de l'acquéreur requiert une forte demande en eau potable, celle-ci doit faire l'objet d'une validation par le gestionnaire et toute adaptation sur ce réseau sera à la charge de l'acquéreur.

Dans le cadre de la démarche environnementale liée à la zone, l'installation de compteurs de secteurs avec alarme en cas de surconsommation sera préconisée.

3. Arrosage :

Les systèmes d'arrosage, privés ou publics réalisés à partir du réseau d'alimentation en Eau Potable sont proscrits.

4. Eaux usées :

Dispositions générales

La séparation devra être assurée entre les eaux pluviales et les usées qui, suivant leur nature, devront être soumises aux prétraitements prévus par les textes ou le règlement technique avant leur évacuation dans le réseau collectif de collecte des eaux usées de la ZAC.

D'une manière générale seules les eaux domestiques (eaux ménagères et eaux vannes) sont autorisées à être recueillies dans le réseau d'assainissement eaux usées.

Toutes les installations d'activités devront dans leur aménagement, **prévoir un raccordement au réseau d'assainissement collectif**, de quelle que nature que ce soit.

Dans le cas où l'activité génère une grande quantité d'eaux usées (supérieure à 10 m³ à l'hectare par jour) il devra en informer, le maître d'ouvrage avant toute transaction.

En cas d'absence d'un système d'assainissement collectif, **l'assainissement individuel peut être autorisé temporairement**, sous réserve de l'avis préalable de la Communauté de Communes ou du service compétent, avant tout commencement des travaux, lequel donnera son accord, ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires. Le raccordement au réseau collectif devra néanmoins être prévu en attente et réalisé dès la mise en œuvre de ce réseau.

En tout état de cause, l'évacuation des eaux ménagères et des eaux vannes (même traitées) dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, caniveaux, est interdite.

Les acquéreurs devront prendre connaissance des plans de récolement après construction des réseaux d'assainissement.

Ils détermineront sous leur entière responsabilité, tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux usées.

Dans le cas de rejets d'eaux usées non domestiques

L'acquéreur soumettra à la Communauté de Communes ou au service compétent les plans de ces dispositifs de prétraitement avant tout commencement des travaux, de plus il devra indiquer la nature et la concentration des différents constituants de l'effluent après prétraitement.

Le maître d'ouvrage donnera son accord si les rejets sont compatibles avec les équipements publics de traitement, ou proposera à l'acquéreur les modifications nécessaires sur son terrain. Les dépenses éventuelles dues à la modification des équipements publics de traitement seront à la charge de l'acquéreur.

5. Eaux pluviales

5.1. Dispositions générales

Toutes les surfaces fonctionnelles et permanentes nécessaires à la circulation automobile, au stationnement des véhicules ou à des activités industrielles devront être prévues avec un réseau étanche de collecte et d'évacuation des eaux de ruissellement.

Les aménagements réalisés sur les terrains devront garantir le libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements voirie et bâtiment seront réalisés de manière à limiter au maximum les quantités d'eau rejetées (par exemple : chaussées drainantes, système de récupération des eaux de pluie,...)

L'ensemble des eaux de ruissellement ainsi collectées devra être raccordé au réseau public d'assainissement pluvial de la zone (sauf pour les cas mentionnés ci-après déjà envisagés dans le dossier de Déclaration Loi sur l'Eau de la ZAC et décrits ci-après).

Les acquéreurs devront prendre connaissance des plans de récolement après construction des réseaux d'assainissement collectifs de la ZAC. Ils détermineront sous leur entière responsabilité, tant l'altimétrie des futures constructions que la bonne évacuation des eaux pluviales aux antennes de branchements.

Il pourra être exigé, selon la nature et l'importance des terrains desservis, qu'elles soient munies à l'origine de dispositifs primaires de traitement et de rétention, et de régulation des pollutions et des débits, pour être compatibles avec les capacités du réseau public en aval :

→ **Pour les lots n°11, 14, 16, 18 et 19 (anciens lots n°10, 13, 14, 18 et 22 dans le dossier loi sur l'eau)**, les acquéreurs des terrains auront à leur charge la réalisation des bassins ou cuves permettant d'écarter les débits générés par leur parcelle.

Ils devront joindre à leurs permis de construire un dossier technique précisant le dispositif d'écarterement des eaux pluviales dont l'exutoire pourra déboucher dans le fossé propriété de la commune de Saint-Aubin-de-Blaye en limite Ouest de la ZAC.

Le schéma de principe d'écarterement des eaux pluviales pour les lots n°11, 14, 16, 18 et 19, est joint au *Dossier de Déclaration Loi sur l'Eau* réalisé dans le cadre de la Création de la ZAC (il a été calculé dans le cas d'une imperméabilisation maximale autorisée), mis à disposition à la Communauté de Communes de l'Estuaire (Pépinère d'entreprises). Le propriétaire doit s'engager à consulter et respecter le dossier loi sur l'eau de la ZAC.

Les acquéreurs des terrains pourront justifier la capacité de leur bassin et de son emplacement définitif lors du dépôt du permis de construire.

→ **Pour les terrains d'une superficie supérieure à 1ha**, les acquéreurs des terrains devront déposer une déclaration Loi sur l'Eau, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où il y a une desserte pluviale, un branchement assurera le raccordement au réseau collectif de la ZAC. Le porteur de projet pourra s'appuyer sur le dossier de déclaration de rejet collectif des eaux pluviales de la ZAC déposé.

Dans le cas où il n'y a pas de desserte pluviale, la réalisation du bassin de rétention est à la charge de l'acquéreur. De plus, et afin d'améliorer la qualité des rejets pluviaux dans le milieu récepteur, les exutoires des bassins, seront équipés d'un système de régulation permettant de rejeter les eaux graduellement dans le milieu récepteur.

5.2. Gestion des risques

Afin de gérer les incidents ou tout autre événement qui pourrait engendrer une pollution du réseau collectif et/ou du milieu récepteur, il sera prévu :

→ **par l'acquéreur de chaque parcelle :**

- un dispositif de sectionnement (vanne,...) permettant d'interrompre les rejets des eaux pluviales provenant de sa parcelle.
- tous les dispositifs nécessaires pour limiter la pollution « courante » par hydrocarbures (cf. annexe n°7).

D'une manière générale il est fait obligation pour chaque acquéreur d'évaluer les risques de pollution pouvant être engendrée sur sa parcelle et de la traiter :

- en amont du réseau pluvial pour les terrains reliés au dispositif collectif d'assainissement pluvial,
- en amont du milieu récepteur, pour les terrains équipés d'un dispositif individuel de traitement à la parcelle des eaux pluviales.

5.3. Mise en œuvre et entretien

Afin de garantir le bon fonctionnement de tous ces dispositifs, une surveillance et un entretien régulier seront mis en œuvre par la structure responsable de chaque installation.

6. Electricité :

La distribution électrique basse tension (BT) sera assurée par les postes de transformation présents sur la zone.

Pour les projets demandant une puissance allant de 36 kVA à 250 kVA (tarif jaune), un départ dédié sera réalisé dans les fourreaux en attente, le déroulage du câble, son raccordement, la fourniture de l'armoire tarif jaune et du coffret de coupure seront à la charge de l'acquéreur.

Au-delà, pour des puissances supérieures à 250 kVA (tarif vert), le preneur aura à sa charge l'extension et le raccordement du réseau moyenne tension jusqu'à son terrain avec l'aménagement d'un poste de transformation privé.

L'acquéreur aura à sa charge les frais afférents au régime "bornes poste" et notamment les contributions d'établissement et câbles de raccordement.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra assurer à ses frais le raccordement au réseau public de distribution d'énergie électrique. Il appartiendra au consommateur d'énergie (client final) de contractualiser avec un fournisseur d'énergie.

➔ Voir Annexe 9 du présent cahier des charges.

7. Réseau Télécom :

Chaque parcelle sera pourvue d'un regard de branchement à la parcelle.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle de la liaison de ses installations au réseau Télécom de la ZAC.

→ Voir Annexe 9 du présent cahier des charges.

8. Réseau Haut Débit :

Une desserte de chaque parcelle sera assurée par deux gaines dédiées au passage de l'ADSL et éventuellement de la fibre optique, ce réseau aura pour vocation de raccorder les terrains au très haut débit.

Chaque acquéreur fera son affaire personnelle de la liaison de ses installations au réseau haut débit de la ZAC.

Le câblage qui pourra être différé sera réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement de la ZAC.

Article 15 – Entretien des voies, places et espaces libres publics

Jusqu'à leur remise à la Collectivité intéressée ou à une association syndicale, la Communauté de Communes de l'Estuaire pourra interdire au public, et notamment aux acquéreurs, la circulation et le stationnement sur tout ou partie des voies et places qu'elle aura réalisées.

Jusqu'à leur remise à la Collectivité intéressée ou à une association syndicale, chaque acquéreur sera tenu de contribuer à l'entretien des voies, espaces libres, réseaux divers et, le cas échéant, aux frais d'éclairage, d'arrosage, d'enlèvement des boues et neiges, ... ainsi qu'au paiement des taxes et impôts y afférant.

Cette contribution sera proportionnelle au nombre de mètres carrés de terrain cédé, par rapport à la surface globale cessible sur la zone.

Dès leur remise à la Collectivité publique intéressée ou à une association syndicale, celle-ci en assurera l'entretien.

En cas de dégâts occasionnés lors de l'exécution des travaux par les entrepreneurs de l'acquéreur ou dans le cadre de l'usage quotidien des infrastructures de la ZAC, l'acquéreur aura la charge financière des réparations des dégâts causés aux ouvrages de voiries, de réseaux divers et d'aménagement en général.

Article 16 – Caractéristiques des terrains : prescriptions de proportionnement qualitatif des parcelles et du bâti

Afin de garantir la qualité et le bon fonctionnement des parcelles privées et les proportions entre les différentes composantes des projets d'activités, des prescriptions relatives aux :

- nombre de niveaux du bâti,
- emprises au sol du bâti,
- aires de fonctionnement extérieur,

- aires de stationnement,
- espaces verts,
- surfaces utiles,

ont été déclinées au regard des programmes applicables par îlot.

Un tableau récapitulatif est situé en Annexe 4 du présent cahier des charges.

Article 17 – Recul minimum des bâtiments par rapport aux emprises publiques et aux limites de terrain

Pour les reculs non définis au Plan d'Aménagement d'Ensemble (Annexe n°1), les bâtiments d'activités devront se trouver à un recul minimum de :

- **30 m** depuis l'axe des voies départementales,
- **7 m** depuis l'alignement de l'emprise publique de la voie d'entrée de zone,
- **5 m** depuis l'alignement de l'emprise publique des voies de desserte interne de la zone,
- **3 m** depuis les limites de chaque unité foncière.

Si deux lots contigus appartiennent au même propriétaire, la limite séparative n'est pas considérée comme telle.

Article 18 – Hauteur des constructions

D'une manière générale, la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder **8 m pour les îlots A et B, 12 m pour l'îlot C et 10 m pour l'îlot D** hors tout. La hauteur des constructions désignée ci avant correspond généralement à la distance verticale (au droit de la construction), entre le niveau moyen du sol ou de la plateforme d'implantation et le point haut des acrotères ou du faîtage.

Ces règles de hauteur pourront faire l'objet d'adaptations pour certains ouvrages tels que cheminées, garde-corps, antennes et dispositifs correspondant à une technologie spécifique reconnue.

Elles font également référence au document d'Annexe 4 qui détermine le nombre de niveaux bâtis en fonction du type d'activité.

➔ Voir Annexe 9 du présent cahier des charges.

Article 19 – Aspect extérieur

1. Dispositions générales :

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

2. Volumétrie et façades :

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec une bonne économie de la construction. Toutes les façades, y compris celles des annexes, doivent être traitées avec le même soin, en utilisant un vocabulaire reflétant une architecture contemporaine et tertiaire.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- de type tôle employée à nu,
- de type parpaings ou briques creuses non revêtus d'un enduit,
- enduits autres que ceux de teinte claire, du ton des sables locaux.

L'emploi de capteurs d'énergie solaire ou de système d'énergie renouvelable doit être intégré de manière harmonieuse au bâtiment.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

3. Toitures :

Les toitures-terrasses ou à très faible pente (moins de 10 %) sont autorisées.

Les autres toitures en pente ne sont autorisées qu'à condition que les couvertures soient réalisées de façon à être dissimulées en vue horizontale par un acrotère périphérique.

Les toitures seront sombres et de teintes discrètes.

4. Clôtures :

Les clôtures sur emprises publiques doivent être constituées :

- soit d'un grillage rigide rectangulaire, dans les tons vert foncé, doublé d'une haie bocagère,
- soit par un mur plein enduit n'excédant pas 0,60 m de hauteur totale maximale, et surmonté d'un grillage rigide rectangulaire, dans les tons vert foncé et doublé d'une haie bocagère.

La hauteur des clôtures ne peut dépasser **2,00 mètres** par rapport au terrain naturel.

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation.

5. Couleurs :

Les teintes autorisées pour les bâtiments sont :

- pour les bardages métalliques : gris, marron et vert,
- pour les maçonneries : enduits ton pierre.

Les autres couleurs (blanc pur, teintes autres que le gris, marron et vert et les tons pierre) ne pourront être utilisées que de façon secondaire pour des éléments ponctuels de façade. Toute couleur peut être refusée si elle apparaît singulière par rapport à l'image d'ensemble de la zone ou en opposition avec les matériaux utilisés.

6. Aires de dépôt et de stockage :

Les aires de dépôt de matériaux et les aires de stockage extérieur devront être occultées à la vue depuis les Routes Départementales et depuis les voies d'entrée de zone et de desserte interne.

Pour cela, elles seront disposées et aménagées de façon à être intégrées à la volumétrie du bâtiment principal et à son aspect général par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) pouvant être accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

→ Voir Annexe 8 du présent cahier des charges.

7. Ouvrages annexes – Dépôts d'ordures :

Les ouvrages annexes, les coffrets techniques, les installations destinées à accueillir les déchets ou ordures de toute sorte, implantés en extérieur devront être groupés en entrée de lot et occultés par des éléments bâtis (murets, mur à claire-voie, brise-vue, ...) accompagnés d'éléments paysagers (haie libre sans conifère, merlons plantés, ...).

→ Voir Annexe 5 du présent cahier des charges.

8. Enseignes, signalétiques et publicités :

Les enseignes devront exclusivement se rapporter à l'activité exercée sur le lot intéressé.

Seules seront autorisées les enseignes s'intégrant harmonieusement au volume et aux façades des bâtiments sans débordement en dehors du volume du bâtiment.

Des dispositifs lumineux, destinés à souligner la raison sociale de l'activité ou à éclairer la façade principale des bâtiments, pourront être autorisés sous réserve qu'aucune nuisance pour le voisinage ne soit occasionnée.

Le projet d'enseigne sera joint à la demande de permis de construire.

Devront être clairement mentionnés la forme, la matière, les couleurs, les éléments lumineux qui la composent ainsi que son implantation précise.

Ultérieurement, toute installation de nouvelle enseigne, venant en complément du projet joint à la demande de permis de construire, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation.

La pré-signalisation de la zone, la signalisation de l'implantation des entreprises à l'intérieur de la zone seront exclusivement assurées par l'aménageur.

Les éléments de signalétique d'entrée de parcelle, précisant notamment la raison sociale de l'activité, sont inclus dans les mobiliers d'entrée de parcelle décrits en Annexe 5 du présent cahier des charges, les acquéreurs devant s'y conformer.

L'implantation de panneaux publicitaires est interdite sur les lots.

Article 20 – Stationnement

1. Chaque acquéreur devra réaliser les garages et aires de stationnement de sorte que le nombre de places nécessaires soit atteint et qu'il y ait au moins :
 - pour les activités tertiaires, les activités de services, de commerces et d'artisanat : **1 place/40 m² SHON**,
 - pour les activités industrielles, les bâtiments de stockages et les entrepôts : **1 place/100 m² SHON**.

Les activités conjuguant plusieurs types de programmes devront répartir la SHON proportionnellement pour le calcul du nombre de places de stationnements nécessaire.

Tout stationnement en dehors des zones autorisées est interdit.

2. Les aires de stationnement doivent être plantées avec au moins **1 arbre pour 4 places de stationnement**.

Il figure en Annexe 6 des documents graphiques un schéma de préconisations d'organisation et de paysagement des parkings, auquel les acquéreurs devront se référer.

Article 21 – Espaces libres et plantations

La qualité paysagère de la ZAC est assurée :

1. Sur le domaine public :

- par le traitement des espaces verts de vitrine indiqués aux documents graphiques annexes 1 et 1 bis.
Ces espaces, à vocation d'espaces verts "naturels", sont agrémentés par la présence et la mise en scène des ouvrages hydrauliques de rétention des eaux de ruissellement et des fossés plantés existants à préserver et mettre en valeur.
Les sites de rétention des eaux et de fossés seront plantés d'une végétation héliophyte dont la palette et les mécanismes sont décrits en Annexe 7 du présent cahier des charges,
- par la qualité d'aménagement des voies de desserte d'entrée de zone et de desserte interne dont les caractéristiques sont décrites en Annexes 2 et 3 du présent cahier des charges,
- par la préservation de l'ensemble des sujets d'arbres remarquables intégrés au domaine public.

2. Sur le domaine privé :

- les espaces verts en pleine terre devront représenter un minimum de :
 - **20 %** de la superficie du terrain pour les activités tertiaires et de services,
 - **20 %** de la superficie du terrain pour les activités de commerces et d'artisanat,
 - **20 %** de la superficie du terrain pour les activités d'industrie, de stockage et d'entrepôt.
 Le détail de ces répartitions est précisé en Annexe 4 du présent cahier des charges. Ces espaces devront être regroupés en surfaces significatives, non résiduelles, participant au mieux à l'intégration des activités dans leur environnement.
- les espaces libres peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le

terrain ou le voisinage, ou pour constituer des unités paysagères de qualité ou pour mieux intégrer la signalétique ou les éléments de programme de l'activité (bâti, aires de stationnement, ...),

- il est strictement interdit de réaliser une coupe rase des terrains en vue de leur aménagement. Chaque acquéreur devra réaliser un relevé des sujets de haute tige présent sur son terrain et adapter au mieux le projet afin de préserver les sujets les plus remarquables,
- les plantations nouvelles devront se conformer aux palettes végétales préconisées en Annexes 7 et 8 du présent cahier des charges,
- chaque acquéreur devra entretenir ses espaces libres en bon état, de façon permanente et à ses frais, de manière à conserver le site dans un état satisfaisant et à ne pas nuire à la bonne tenue des terrains voisins. Il aura la charge de faire remplacer les arbres morts ou détruits, afin de conserver les plantations et aménagements paysagers prévus par le projet de conception global. Toute modification du projet initial devra faire l'objet d'une demande d'accord auprès de la Communauté de Communes.

Annexes

1. Plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC
- 1 bis. Plan d'aménagement d'ensemble – répartition des programmes
2. Voie d'entrée de zone
3. Voie de desserte interne
4. Prescriptions de proportionnement qualitatif des parcelles et du bâti
5. Entrée de parcelle – technique et signalétique associées
6. Organisation et paysagement des aires de stationnement
7. Système de régulation des eaux de ruissellement et de valorisation des espaces verts
8. Palette végétale pour les espaces verts publics ou privés
9. Préconisations de sécurité liées à la ligne Très Haute Tension et au pylône n°28 situé sur cette ligne

Annexe 1 : Plan d'Aménagement d'ensemble de la ZAC



Annexe 1 bis : Plan d'Aménagement d'Ensemble de la ZAC : Répartition des programmes



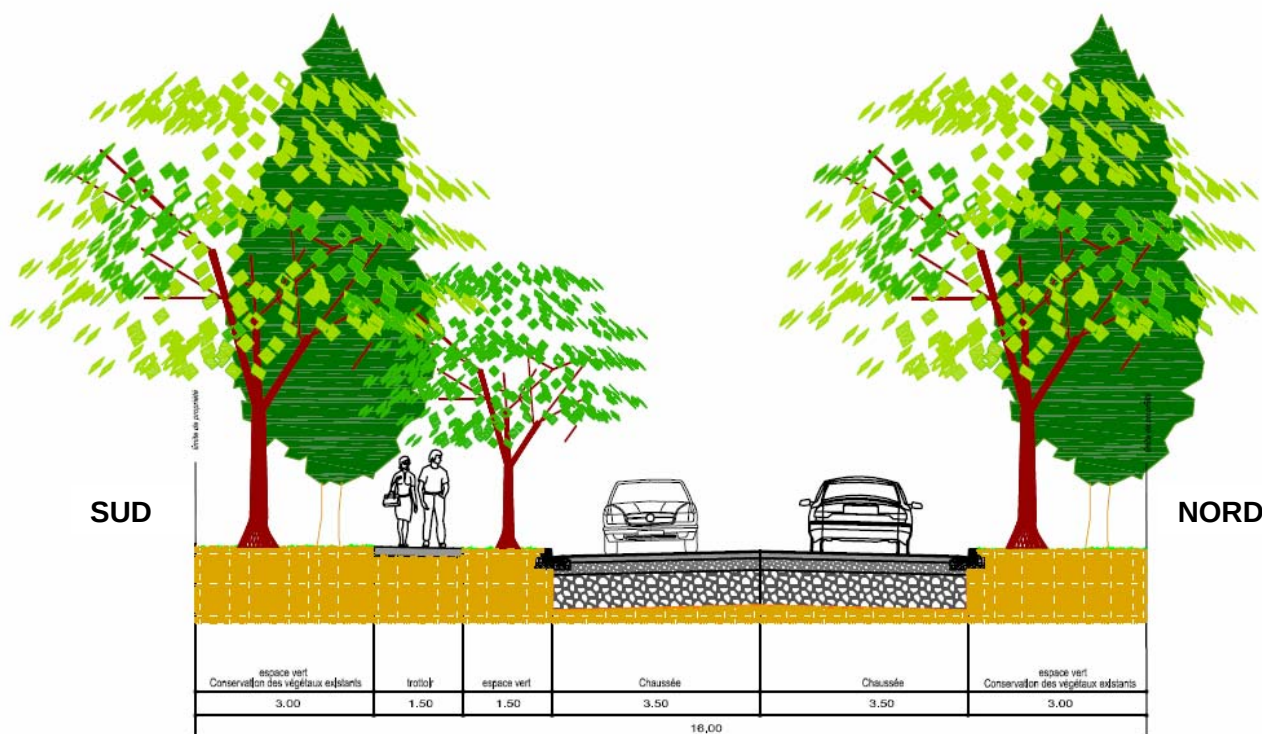
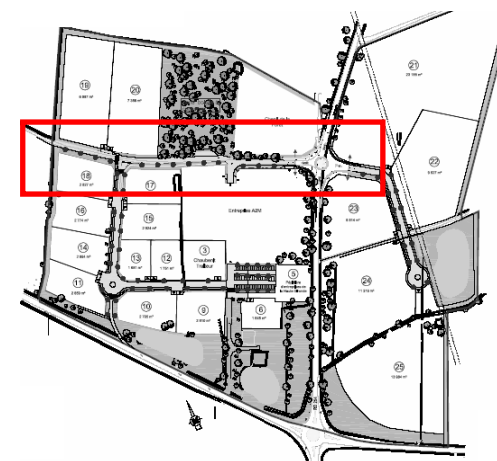
ECTAUR S.A.R.L.
Bureau d'Etudes V.R.D.
120, rue de l'hôpital - 33393 BLAYE Cedex
Tel: 05 57 42 89 33 - Fax: 05 57 42 39 72

Annexe 2 : Voie d'entrée de zone

La voie d'entrée de zone nécessite une **requalification lourde afin de pallier le déficit d'image important existant**. Pour cela, différents « outils » sont mis en œuvre :

- **suppression du stationnement sur la voie d'entrée principale,**
- **aménagement de bordures au droit de la chaussée de 7 mètres,**
- **plantation d'un alignement d'arbres remarquables** (cf. vocabulaire végétal pour les espaces publics et privés) en bordure de chaussée associée au mobilier d'éclairage notamment,
- **aménagement d'un trottoir d'1m50,**
- **création d'une bande de boisement** de 3 mètres minimum de part et d'autre de l'emprise publique en limite avec l'espace privée.

A noter, par ailleurs, les mesures compensatoires du dossier de demande d'autorisation de défrichement qui prévoient notamment la conservation de 5 mètres au moins des boisements existants, sur domaine privé, le long des voiries internes à la zone.



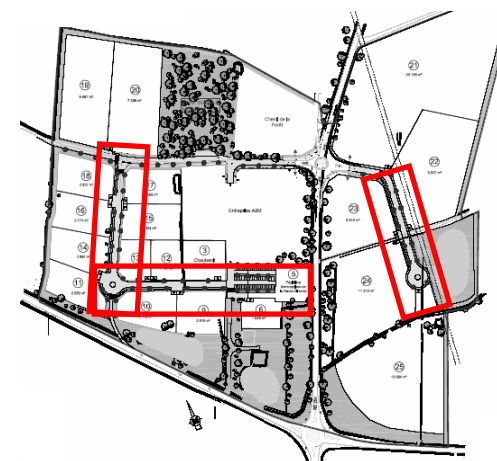
Nota : l'ensemble des cotations présentées dans ce document seront éventuellement ajustables à la convenance de la Communauté de Communes de l'Estuaire, aux vues des contraintes pouvant apparaître au cours de l'aménagement de la ZAC.

Annexe 3 : Voie de desserte interne

L'ensemble des voies de desserte interne doivent être aménagées avec le même profil afin de garantir l'homogénéité de l'aménagement tout du long des différentes phases de développement du site.

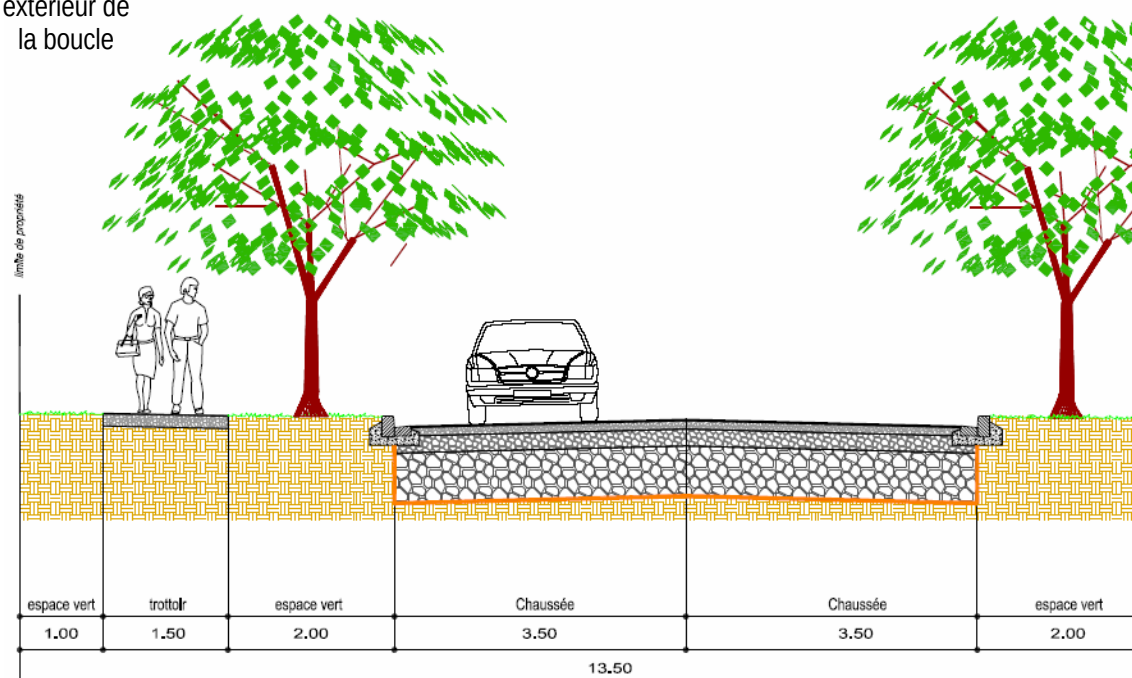
L'aménagement prévoit ainsi :

- une chaussée de 7 mètres limitée par des bordures de part et d'autre,
- **du côté « extérieur » de la boucle :**
 - un alignement d'arbres remarquables (cf. vocabulaire végétal pour les espaces publics et privés) en bordure de chaussée associée au mobilier d'éclairage notamment,
 - un trottoir d'1m50 de large,
 - un espace vert de type pelouse de 1 mètre de large afin de gérer de façon homogène la limite public/privé.
- **du côté « intérieur » de la boucle :**
 - un alignement d'arbres remarquables (cf. vocabulaire végétal pour les espaces publics et privés) en bordure de chaussée associée au mobilier d'éclairage notamment.



Côté extérieur de la boucle

Côté intérieur de la boucle



Nota : l'ensemble des cotations présentées dans ce document seront éventuellement ajustables à la convenance de la Communauté de Communes de l'Estuaire, aux vues des contraintes pouvant apparaître au cours de l'aménagement de la ZAC.

Annexe 4 : Prescriptions de proportionnement qualitatif des parcelles et du bâti

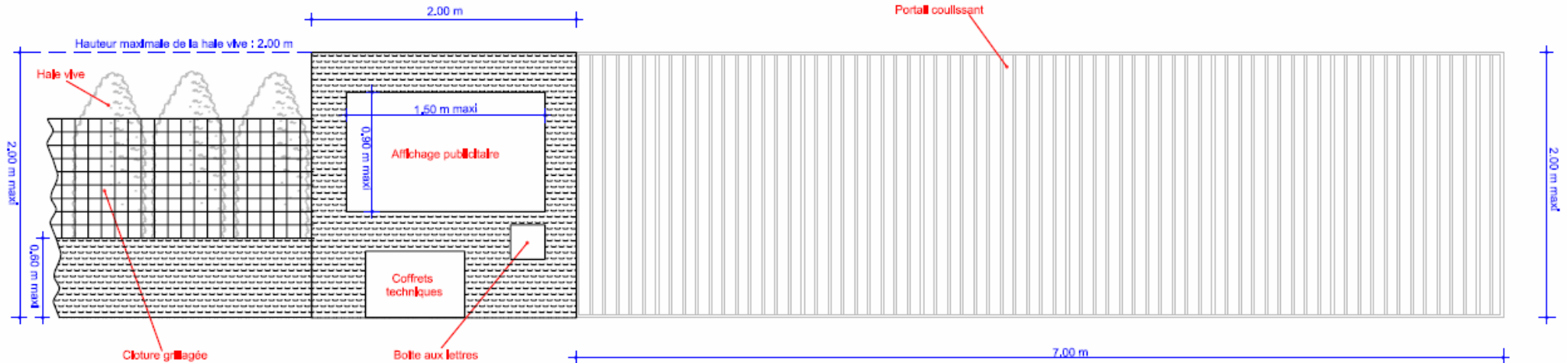
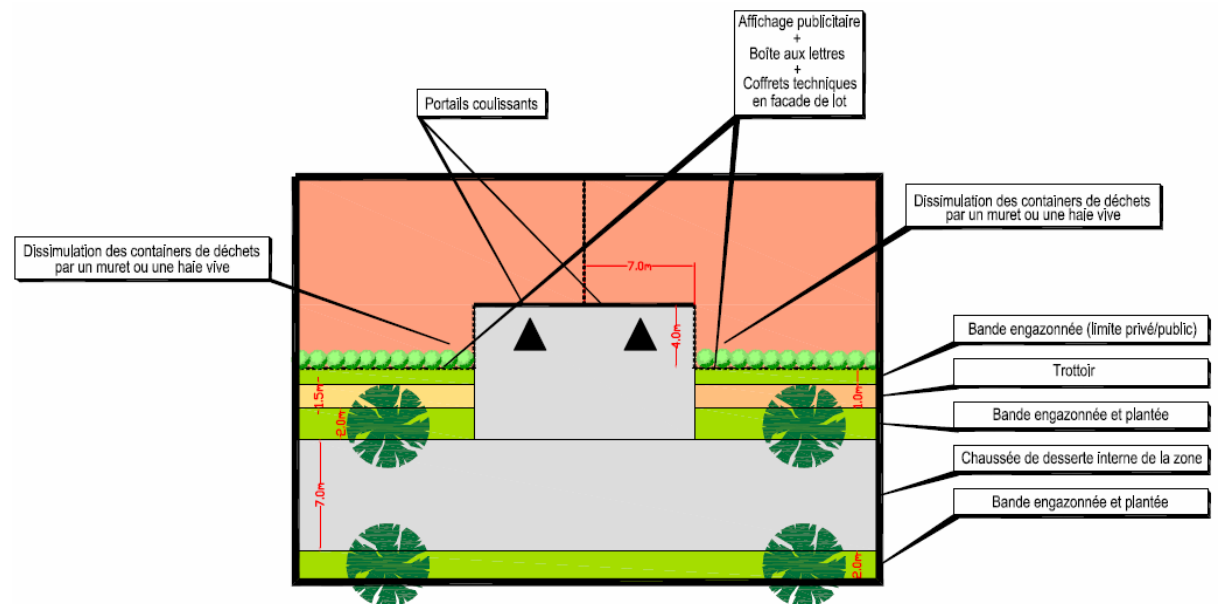
Afin de garantir la qualité et le bon fonctionnement des parcelles privées, les proportions entre les différentes composantes d'un projet d'activité sont prescrites : - nombre de niveaux du bâti, - emprise au sol du bâti, - aires de fonctionnement extérieures, - aires de stationnement, - surface utile.	Ilôt	Type d'activités	Hauteur maximale des constructions	Emprise au sol bâti maximum	Aires libres ou fonctionnelles extérieures minimum	Aires de stationnement extérieures minimum (y compris voirie de parking et espaces verts d'accompagnement)	Espaces verts en pleine terre minimum
	A	Activités tertiaires, de services <i>(pépinière, hôtel ou village d'entreprises, équipements collectifs (centre de services, ...))</i>	8 m (R+1/R+2)	25%	20%	35% (1pl/40 m² de SHON)	20%
	B	Activités tertiaires, de services, commerciales et artisanales <i>(hôtellerie restauration, services, bureaux, recherche, laboratoire, centres techniques, commerces, artisanat)</i>	8 m (R+1/R+2)	40%	5%		
	C	Activités tertiaires, de services, commerciales, artisanales et industrielles <i>(hôtellerie restauration, services, bureaux, recherche, laboratoire, centres techniques, commerces, artisanat, les activités artisanales et industrielles, à condition d'être compatibles avec l'environnement et le voisinage, les activités de transport et logistique, pour la partie sise à Reignac.)</i>	12 m (R+3)	45%			
	D	Activités tertiaires, de services, commerciales, artisanales et industrielles <i>(hôtellerie restauration, services, bureaux, recherche, laboratoire, centres techniques, commerces, les activités artisanales et industrielles)</i>	10 m (R+2/R+3)	65%		15% (1pl/100 m² de SHON)	

NOTA : les lots 1, 2, 3, 5 et 6 sont soumis à un Coefficient d'Occupation des Sols de 0,40. Pour les autres lots aucun Coefficient d'Occupation des Sols n'est imposé.

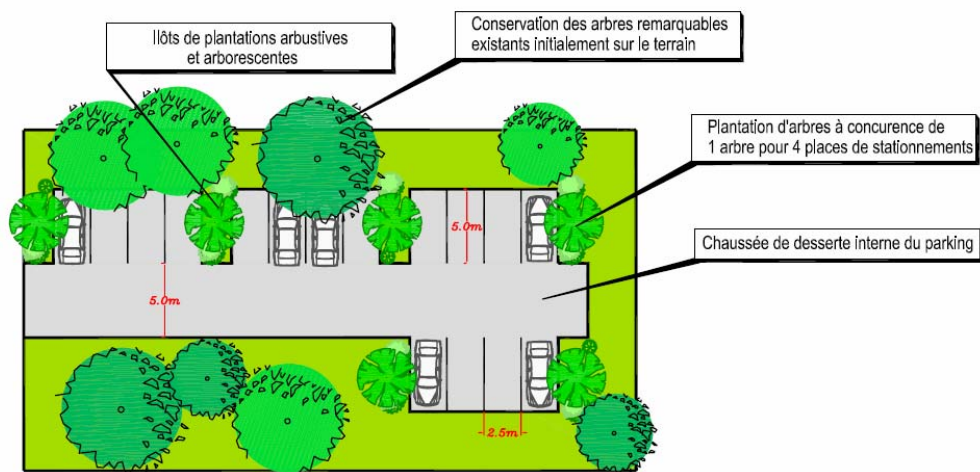
Annexe 5 : Entrée de parcelle – technique et signalétique associées

Le principe développé pour signaler les entrées de parcelles d'activités a pour objectif :

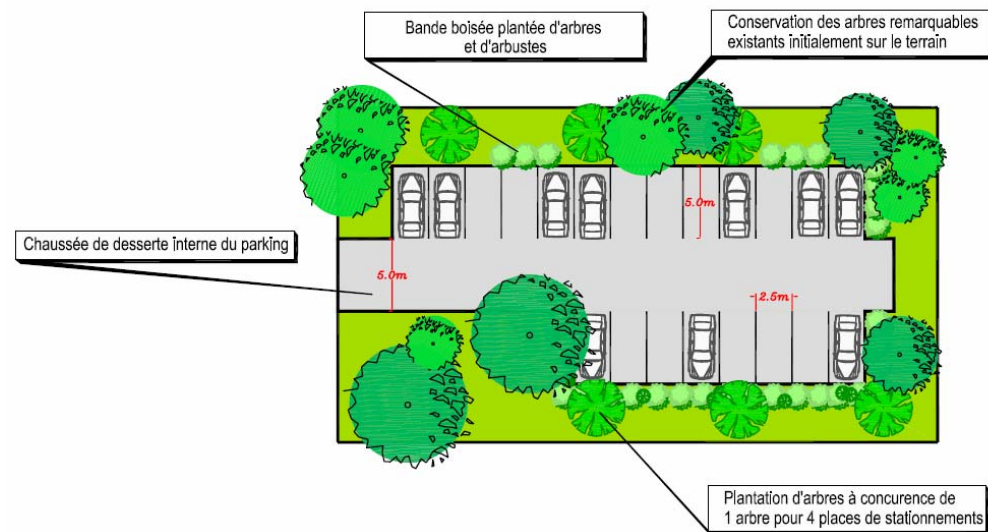
- de **signaler** clairement l'accès principal à chaque lot,
- d'**homogénéiser** l'image générale de la zone,
- d'écarter la multiplication d'objets et mobiliers divers en travaillant sur le **regroupement des principaux éléments techniques et signalétiques sur un même support**,
- de participer à la **bonne circulation interne** de la zone (piétons, véhicules, ...) et à sa **sécurité** en assurant un « sas d'arrêt » en entrée de parcelle (pas de stockage de véhicules sur la chaussée),
- de participer au **traitement qualitatif des limites** de parcelles sur l'espace public.



Annexe 6 : Organisation et paysagement des aires de stationnement



OU



Annexe 7 : Système de régulation des eaux de ruissellement et de valorisation des espaces verts

La préservation et la mise en valeur de fossés plantés, qu'ils soient situés en limite séparative ou au sein des emprises publiques, participent à l'aménagement du site d'activités des Pins à plusieurs niveaux :

- structurer les espaces verts et la **composition paysagère** générale du site,
- participer à la **gestion des eaux de ruissellement et leur infiltration** grâce à un ralentissement naturel (facteur de régulation),
- participer à la maîtrise de la **qualité environnementale** du site par l'utilisation d'un mode de gestion écologique des eaux de ruissellement dans les fossés : de plus, la plantation d'espèces végétale spécifiques (plantes hélophytes) participe au captage des pollutions.

Les **plantes hélophytes** sont des plantes de milieu humide, éventuellement immergées une partie de l'année et adaptées à un milieu riche souvent saturé en azote ou autres éléments minéraux, et contribuent ainsi à l'assainissement de ce milieu. Elles :

- sont composées de végétaux de petite dimension,
- purifient les eaux de ruissellement,
- ralentissent l'infiltration,
- maintiennent les cunettes faces à l'érosion,
- demandent peu d'entretien.

Elles pourront être ici utilisées à des fins décoratives et environnementales, dans les cunettes ou autres espaces verts humides (privés ou publics).

PALETTE VEGETALE DES FOSSES ET DES BASSINS DE RETENTION :

Pour les fonds afin de ralentir l'infiltration :

- Agrostide des chiens, *Agrostis canina*,
- Agrostide stolonifère, *Agrostis stolonifera*,
- Cresson des prés, *Cardamine pratensis*,
- Salicaire, *Lythrum salicaria*,
- Menthe à feuilles rondes, *Mentha suaveolens*,
- Menthe des champs, *Mentha arvensis*,
- Renoncule rampante, *Ranunculus repens*,
- ou plantes similaires.

Pour les pentes afin de les maintenir :

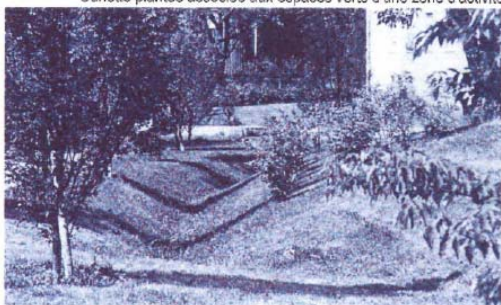
- Agrostide des chiens, *Agrostis canina*,
- Agrostide vulgaire, *Agrostis capillaris*,
- Agrostide stolonifère, *Agrostis stolonifera*,
- Herbe de l'Esquinancie, *Asperula cynanchica*,
- Brachypode pérenne, *Brachypodium pinnatum*,
- Brome dressé, *Bromus erectus*,
- Cresson des prés, *Cardamine pratensis*,
- Laîche glauque, *Carex flocca*,
- Gaillet vrai, *Gallium verum*,
- Pâturin bulbeux, *Poa bulbosa*,
- Pâturin commun, *Poa trivialis*,
- Renoncule rampante, *Ranunculus repens*,
- ou plantes similaires.

PALETTE VEGETALE DES BORDS DE FOSSES ET DES BASSINS DE RETENTION :

Les arbustes et arbres :

- Erable negundo, *Acer negundo*,
- Frêne à grandes fleurs, *Fraxinus excelsior*,
- Peuplier américain, *Populus X americana*,
- Peuplier tremble, *Populus tremula*,
- Saule marsault, *Salix caprea*,
- Aubépine, *Crataegus monogyna*,
- Aulne glutineux, *Alnus glutinosa*,
- Cerisier à grappes, *Prunus padus*,
- Charme, *Carpinus betulus*,
- Chêne pédonculé, *Quercus robur*,
- Cornouiller sanguin, *Cornus sanguinea*,
- Coudrier, *Corylus avellana*,
- Erable sycomore, *Acer pseudoplatanus*,
- Frêne, *Fraxinus excelsior*,
- Orme champêtre, *Ulmus minor*,
- Prunelier, *Prunus spinosa*,
- Saule blanc, *Salix alba*,
- Saule fragile, *Salix fragilis*,
- Saule hybride, *Salix X rubens*,
- Saule des vanniers, *Salix viminalis*,
- Saule cendré, *Salix cinerea*,
- Saule hybride, *Salix X multinervis*,
- Viorne obier, *Viburnum opulus*,
- ou végétaux similaires.

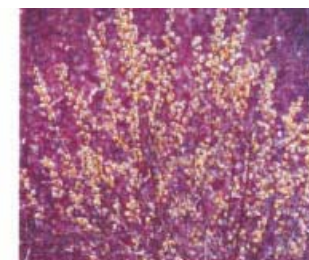
Cunette plantée associée aux espaces verts d'une zone d'activité



Cunette plantée de légumineuses



Fossés plantés



Saule marsault

Annexe 8 : Palette végétale pour les espaces verts publics ou privés

La définition d'une palette végétale appliquée à l'ensemble de la zone d'activités des Pins a pour but de :

- **maîtriser une image homogène** à la fois sur les espaces publics et sur les espaces privés,
- faciliter la démarche de projet paysager pour les nouvelles entreprises du site en leur fournissant **un « guide » d'aménagement végétal**,
- favoriser la plantation et la préservation du végétal sur le site, garant d'un cadre de travail agréable et valorisant, et d'une **meilleure gestion environnementale** du site.

Cette palette se base sur deux éléments principaux :

- la préservation et l'utilisation du patrimoine végétal existant qui correspond à une **végétation de landes** et qui permet d'inscrire les aménagements dans leur contexte paysager,
- l'utilisation d'une **espèce végétale remarquable** (port, couleur, ...) **en alignement** pour marquer les espaces publics associés aux voiries.



Pin maritime



Landes de bruyères



Chêne des marais

PALETTE VEGETALE :

Arbres à planter en isolé ou en bande boisée, ainsi aux abords des parkings :

- Chêne pédonculé, *Quercus robur*,
- Pin maritime, *Pinus pinaster*,
- Chêne vert, *Quercus ilex*,
- Châtaigner, *Castanea sativa*,
- Bouleau blanc, *Betula alba*.

Arbustes à planter en haie vive notamment aux abords des parkings :

- Arbousier, *Arbutus unedo*,
- Ajonc, *Ulex europaeus*,
- Genêt à balai, *Cytisus scoparius*,
- Bourdaine, *Frangula alnus*,
- Brande, *Erica scoparia*.

Plantes destinées aux abords des parkings et aux pieds de bâtiments :

- Bruyère cendrée, *Erica cinerea*,
- Bruyère à 4 angles, *Erica tetralix*,
- Callune fausse bruyère, *Calluna vulgaris*,
- Osmonde royale, *Osmonda regalis*,
- Fougère scolopendre, *Phyllitis scolopendrium*,
- Fougère aigle, *Pteridium aquilinum*,
- Hélianthe à gouttes, *Helianthemum guttatum*,
- Hélianthe faux-alysson, *Helianthemum alyssoides*,
- Molinie, *Molinia caerulea*,
- Fromental, *Arrhenatherum elatius*,
- Avoine de Thore, *Pseudarrhenatherum longilifolium*.

Arbres à planter en alignement associés aux voiries :

- Chêne des marais, *Quercus palustris*.

Annexe 9 : Préconisations de sécurité liées à la ligne Très Haute Tension et au pylône n°28 situé sur cette ligne

➔ Voir documents joints (source : RTE).

Annexe 9 : Préconisations de sécurité liées à la ligne Très Haute Tension



Bureau d'Etudes V.R.D.

120, rue de l'hôpital - 33393 BLAYE Cedex
Tel: 05 57 42 89 33 - Fax: 05 57 42 39 72

~~Dossier: E08005
Septembre 2010~~



VOS RÉF.:

NOS RÉF.:

LG 12 - LE-TESO-GAS-TIERS-09-00505
L:\SA22\RLT\Bouyssou\Départ\@18-09-00505.doc

INTERLOCUTEUR

R
OBJET

Jean-Raymond BOUYSSOU - @18 -
05 56 33 99 24

05 56 33 99 10

ECTAUR

120 rue de l'Hôpital

B.P 52

33393 BLAYE CEDEX

A l'attention de M. GRENIER DE NABINAUD
Benoît

Demande de renseignements.

Lieu-dit: Z.A.C Les Pins

Commune de SAINT AUBIN DE BLAYE (33820)

Ligne 225 kV BLAYAIS - LE MARQUIS

FLOIRAC, le

- 9 SEP. 2009

Madame,

En réponse au mail en date du 04 septembre 2009 de Mme REGENT Géraldine (Communauté de Communes de l'Estuaire), nous vous adressons, ci-dessous, nos observations concernant l'affaire rappelée en objet.

Nous vous informons que l'emprise du projet est en partie surplombée par la ligne électrique aérienne **BLAYAIS - LE MARQUIS** d'une tension d'alimentation de **225 000 Volts**.

Une particularité des servitudes dues aux lignes électriques aériennes tient à ce qu'au voisinage des conducteurs sous tension, il y a lieu :

➤ pour tout édifice, bâtiment, candélabre, végétation, voie de circulation, etc..., de respecter les dispositions de **l'Arrêté Interministériel du 17 mai 2001**.

➤ pour tous travaux au voisinage des installations électriques sous tension, de respecter les dispositions des **Articles R 4534-107 et suivants du Code du Travail** (ancien Décret n° 65-48 du 08 janvier 1965). Ces Articles prévoient notamment que les ouvriers, engins ou objets manipulés ne doivent pas s'approcher à **moins de 5,00 mètres** des conducteurs sous tension dans les conditions les plus défavorables de température et de balancement dû au vent.

A cet effet, nous vous remettons par le présent courrier :

➤ un extrait de profil en long au droit du projet sur lequel sont reportées sommairement les distances compte tenu de la température maximale des conducteurs.

➤ une vue en plan représentant la projection horizontale des zones définies ci-dessus compte tenu du balancement des conducteurs.

➤ annexe n° 1 présentant les dispositions relatives aux **Articles R 4534-107 et suivants du Code du Travail** (ancien Décret n° 65-48 du 08 janvier 1965) et **du Décret 91/1147 du 14 octobre 1991** ainsi que des informations sur la lecture des plans joints.

pg

➤ annexe n° 2 précisant les précautions à prendre pour les installations annexes (éclairage, réseaux divers, végétations,...).

Notre étude ne relève aucune incompatibilité géométrique entre notre ouvrage et le futur projet tel qu'il est décrit sur les documents que vous nous avez transmis, les distances réglementaires prescrites par l'**Arrêté Interministériel** sus-cité étant respectées.

Toutefois, le projet étant près de la zone des 5,00 mètres, toutes les entreprises intervenantes devront mettre tout en œuvre pour que les prescriptions des Articles R 4534-107 et suivants du Code du Travail (ancien Décret n° 65-48 du 08 janvier 1965) **soient respectées.**

Nous attirons votre attention sur les graves dangers encourus pendant la construction par les entreprises adjudicataires et par la suite pour l'entretien du bâtiment par le propriétaire si des travaux étaient entrepris en infraction aux dispositions des Articles sus-cités, avant que n'aient été préalablement examinées, avec nos services, les mesures de sécurité devant être mises en œuvre.

En conclusion, avant tout commencement de travaux nous vous rappelons que le demandeur devra se conformer au Décret 91/1147 du 14 octobre 1991 joint en annexe n° 1.

Les voies de communication normalement utilisées pour la circulation des véhicules, dans l'axe de nos ouvrages, sont interdites. Leur angle minimum de traversée devra être de 7°, leur nivellement pour le respect d'une hauteur obligatoire minimum de surplomb de 8,00 m sera rapporté aux lignes ou aux niveaux du terrain d'origine.

Toutefois, afin de nous assurer du respect des dispositions de l'Arrêté Interministériel sus-cité et compte tenu de la présence d'un des supports de la ligne, **nos services devront être obligatoirement consultés** sur les différents projets d'aménagement sous l'emprise de la ligne (permis de construire, aménagement paysager, lampadaires ou voies de circulation) et à proximité du support de la ligne (clôture, aire de jeux et position des différents réseaux eau, gaz, électricité, ...).

De plus, afin d'effectuer une étude affinée de compatibilité des futurs projets de construction avec notre ligne nous vous demandons d'insérer dans les dossiers de Permis de Construire un **plan cadastral, plan en coupe de la construction reportant les côtes altimétriques rattachées au NGF au niveau fini des acrotères, faîtages et gouttières ainsi que le tracé précis de notre ouvrage 63 kV sur le plan de masse.**

Par ailleurs, à la suite d'un coup de foudre sur nos ouvrages, d'une avarie matériel ou d'un défaut d'isolement, il peut exister la circulation d'un courant dans le sol via la prise de terre de l'ouvrage pendant une courte durée. Ces courants sont soit des courants à 50 Hz, soit des courants hautes fréquences comme la foudre, voire les deux successivement. Ils provoquent lors de leur circulation dans le sol une élévation de potentiel de la prise de terre et du sol au voisinage. Celle-ci dépend des caractéristiques du courant (amplitude et fréquence) et prise de terre.

Le meilleur moyen de protection est l'éloignement des prises de terre de nos supports de celles des bâtiments et divers aménagements (entre-autres: canalisations eaux usées, eaux pluviales, gaz, électriques, télécommunication, ...) à leur voisinage.

En cas d'évacuation d'un courant de défaut par la mise à la terre des pylônes, une élévation du potentiel du sol aux abords du pylône 28 de la ligne 225 kV BLAYAIS – LE MARQUIS peut apparaître (phénomène de conduction). Il peut exister également un risque par tension de contact, de pas et de toucher ainsi qu'un risque de dégradation du matériel. Nous avons demandé à notre service Contrôle Electrique de RTE de procéder aux vérifications nécessaires.

La zone d'influence pour les matériels électriques Basse Tension (tension au niveau du sol supérieure à 1500 V) est de 175,00 mètres autour des pieds du pylône 28 et la zone d'influence pour les matériels de téléphonie (tension au niveau du sol supérieure à 650 V) est de 403,00 mètres autour des pieds du pylône 28.

Le projet d'aménagement est prévu à proximité du centre du pylône n° 28, il est situé dans la zone d'influence pour les matériels électriques Basse Tension (tension au niveau du sol supérieure à 1500V) et la zone d'influence pour les matériels de téléphonie (tension au niveau du sol supérieure à 650V).

plg

Suite aux résultats de ces vérifications, et pour réaliser une installation sans risque aux abords du pylône, nous vous demandons que tous les aménagements se situant dans les 2 zones d'influence sus-citées doivent respecter les prescriptions suivantes et il est donc nécessaire de réaliser:

- un ceinturage en fond de fouille de l'ensemble des constructions, par le biais d'une câblette de terre enterrée non isolée du sol et reliée au puits de terre des bâtiments,
- d'assurer l'équipotentialité des masses métalliques des bâtiments en les connectant au cerclage en fond de fouille,
- les mises à la terre du site doivent être indépendantes de celle du pylône,
- il est obligatoire de respecter une distance minimale de 5,00 mètres entre tout élément enterré (canalisation d'eau, gaz,...) et la mise à la terre du pylône,
- d'implanter un transformateur d'isolement sur l'arrivée Basse Tension de l'alimentation générale de chaque bâtiment à tenue diélectrique supérieure à 50kV (voir annexe jointe),
- d'implanter un dispositif d'isolement galvanique (boîtier haute rigidité, translateur,...) à l'entrée du réseau téléphonique de chaque bâtiment (tenue diélectrique supérieure à 50kV),
- de surisoler les câbles de desserte Basse Tension et de téléphonie entre leurs coffrets d'arrivée respectifs et le bâtiment (câbles haute isolation à tenue diélectrique supérieure à 50kV),
- de rendre inaccessible l'accès de notre ouvrage via un obstacle isolant (mur de végétation, panneau en bois, PVC,...) implanté à une distance minimale de 5,00 mètres autour du pylône,
- de mettre en place une clôture en matériau isolant en limite séparative.

Nous vous demandons de ne faire aucun stockage de terre, gravats, matériels et matériaux sous la zone de servitude technique de notre ligne lors des travaux d'aménagement.

Concernant le support n° 28 de la ligne 225 kV BLAYAIS – LE MARQUIS, nous vous demandons de nous faire parvenir impérativement un courrier vous engageant à maintenir l'intégrité et la stabilité de notre ouvrage lors de l'aménagement, la construction et l'entretien des bâtiments.

Enfin, nous vous rappelons que la protection des installations et des matériels qui sont alimentés demeure du ressort du demandeur. Les manifestations atmosphériques n'étant pas de nature prévisible, nous ne pouvons être tenus pour responsable du fait qu'occasionnellement la foudre s'abatte sur un de nos pylônes.

Nous restons à votre disposition pour de plus amples renseignements et vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos salutations distinguées.



Pierre GUILLAUME
Ingénieur Patrimoine

PJ :
V/courrier en retour
Annexe n° 1
Annexe n° 2
Courrier accompagnement Transfo isolement
Extrait profil en long
Plaquette d'information/sécurité

ANNEXE N° 1

Quelques informations sur la lecture des plans joints

Nous avons joint à la présente le profil en long de notre ligne sur lequel nous avons représenté la zone de sécurité :

- en altimétrie par rapport aux câbles, à leur température maximale,
- en planimétrie par rapport aux conducteurs extrêmes en tenant compte de leur balancement sous l'effet du vent.

En application des dispositions des **Articles R 4534-107 et suivants du Code du Travail** (ancien Décret n° 65-48 du 08 janvier 1965), nous avons défini une largeur de servitude technique, à l'intérieur de laquelle vous êtes soumis à une contrainte de hauteur; celle-ci intègre la largeur de nappe des conducteurs, leur balancement et un périmètre de sécurité de 5,00 m autour des câbles.

Ces cotes se rapportent à l'altimétrie du terrain d'origine établie sur le profil en long de notre ligne que vous trouverez joint à la présente. Les remblais éventuels viendront en déduction de ces hauteurs (**ATTENTION : nos cotes altimétriques sont rattachées au NGF**).

Nous vous rappelons que les travaux nécessaires à l'aboutissement du projet présenté par les entreprises intervenantes sont soumis aux dispositions suivantes :

Décret 91/1147 du 14 octobre 1991

➤ **Décret 91/1147 du 14 octobre 1991** relatif entre autres aux travaux effectués au voisinage d'installations électriques et notamment des lignes électriques, aériennes, souterraines et subaquatiques de transport ou distribution d'électricité, qui prévoit pour :

- Tout maître d'œuvre ou maître d'ouvrage au stade de l'élaboration d'un projet sur le territoire d'une commune donnée est dans l'obligation d'établir, sur un imprimé type, une **Demande de Renseignements** et de l'adresser à nos services, dès lors que les travaux envisageables se situent dans un périmètre défini sur un plan de zonage établi à cet effet et déposé par nos soins auprès de la mairie concernée.

- Toutes les entreprises - principales et sous-traitantes - ont l'obligation de faire une **Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux** auprès de l'exploitant avant d'entreprendre tout travail, si la réponse à la Demande de Renseignements a confirmé la présence d'installations électriques. Cette déclaration doit parvenir à nos services :

**12 Rue Aristide Bergès
33270 FLOIRAC**

10 jours francs avant la date prévue du commencement des travaux.

Articles R 4534-107 et suivants du Code du Travail (ancien Décret n° 65-48 du 08 janvier 1965)

➤ **Articles R 4534-107 et suivants du Code du Travail** (ancien Décret n° 65-48 du 08 janvier 1965) qui précisent qu'une distance de sécurité de 5,00 m vis-à-vis des conducteurs sous tension soit respectée :

- 1° - Quelle que soit la position des conducteurs sous l'effet de la température ou du vent,
- 2° - Quelle que soit la position des ouvriers, engins, agrès, outillages qu'ils manipulent.

Nos services sont à votre disposition pour tout complément d'informations et précision sur les textes sus-cités et leurs modalités d'application.

ANNEXE N° 2

Précautions à prendre

Le projet peut être concerné par :

➤ Les installations annexes, "éclairage publics, réseaux aériens divers, et répartition de mâts éventuels", seront impérativement étudiées en fonction des caractéristiques techniques de notre ouvrage.

➤ Les plantations qui pourront être réalisées sous ou à proximité de notre ligne seront limitées à la hauteur exploitable sus-définie; les arbres de "haut-jet" seront plantés à une distance des conducteurs en rapport avec leur taille à maturité. A défaut du respect de cette règle, il n'existera pas de possibilité de s'opposer à l'exercice des servitudes d'élagages et d'abattages, voire d'élargissement de la tranchée existante, prévues par la loi.

Toutes les zones classées en espace vert, sous ou à proximité de notre ouvrage, seront entretenues régulièrement par le demandeur en dehors du passage de RTE lors des campagnes d'entretien d'emprise au sol de ses ouvrages.

➤ Par ailleurs, à la suite d'un coup de foudre sur nos ouvrages, d'une avarie matériel ou d'un défaut d'isolement, il peut exister la circulation d'un courant dans le sol via la prise de terre de l'ouvrage pendant une courte durée. Ces courants sont soit des courants à 50 Hz, soit des courants hautes fréquences comme la foudre, voire les deux successivement. Ils provoquent lors de leur circulation dans le sol une élévation de potentiel de la prise de terre et du sol au voisinage. Celle-ci dépend des caractéristiques du courant (amplitude et fréquence) et prise de terre.

Le meilleur moyen de protection est l'éloignement des prises de terre de nos supports de celles des bâtiments et divers aménagements (entre-autres: canalisations eaux usées, eaux pluviales, gaz, électriques, télécommunication, ...) à leur voisinage.

En cas d'évacuation d'un courant de défaut par la mise à la terre des pylônes, une élévation du potentiel du sol aux abords du pylône 28 de la ligne 225 kV BLAYAIS – LE MARQUIS peut apparaître (phénomène de conduction). Il peut exister également un risque par tension de contact, de pas et de toucher ainsi qu'un risque de dégradation du matériel. Nous avons demandé à notre service Contrôle Electrique de RTE de procéder aux vérifications nécessaires.

La zone d'influence pour les matériels électriques Basse Tension (tension au niveau du sol supérieure à 1500 V) est de 175,00 mètres autour des pieds du pylône 28 et la zone d'influence pour les matériels de téléphonie (tension au niveau du sol supérieure à 650 V) est de 403,00 mètres autour des pieds du pylône 28.

Le projet d'aménagement est prévu à proximité du centre du pylône n° 28, il est situé dans la zone d'influence pour les matériels électriques Basse Tension (tension au niveau du sol supérieure à 1500V) et la zone d'influence pour les matériels de téléphonie (tension au niveau du sol supérieure à 650V).

Suite aux résultats de ces vérifications, et pour réaliser une installation sans risque aux abords du pylône, nous vous demandons que tous les aménagements se situant dans les 2 zones d'influence sus-citées doivent respecter les prescriptions suivantes et il est donc nécessaire de réaliser:

- un ceinturage en fond de fouille de l'ensemble des constructions, par le biais d'une câblote de terre enterrée non isolée du sol et reliée au puits de terre des bâtiments,
- d'assurer l'équipotentialité des masses métalliques des bâtiments en les connectant au cerclage en fond de fouille,
- les mises à la terre du site doivent être indépendantes de celle du pylône,
- il est obligatoire de respecter une distance minimale de 5,00 mètres entre tout élément enterré (canalisation d'eau, gaz,...) et la mise à la terre du pylône,
- d'implanter un transformateur d'isolement sur l'arrivée Basse Tension de l'alimentation générale de chaque bâtiment à tenue diélectrique supérieure à 50kV (voir annexe jointe),

- d'implanter un dispositif d'isolement galvanique (boîtier haute rigidité, translateur,...) à l'entrée du réseau téléphonique de chaque bâtiment (tenue diélectrique supérieure à 50kV),
- de surisoler les câbles de desserte Basse Tension et de téléphonie entre leurs coffrets d'arrivée respectifs et le bâtiment (câbles haute isolation à tenue diélectrique supérieure à 50kV),
- de rendre inaccessible l'accès de notre ouvrage via un obstacle isolant (mur de végétation, panneau en bois, PVC,...) implanté à une distance minimale de 5,00 mètres autour du pylône,
- de mettre en place une clôture en matériau isolant en limite séparative.

Nous vous demandons de ne faire aucun stockage de terre, gravats, matériels et matériaux sous la zone de servitude technique de notre ligne lors des travaux d'aménagement.

De plus, nous rappelons qu'il est interdit de remblayer les pieds de nos supports, les dés des massifs de fondations devant impérativement rester apparents, le contact des cornières ou de la mise à la terre du support avec la terre pouvant provoquer leur corrosion. Si l'altitude générale du terrain sur lequel est implanté le pylône doit être impérativement augmentée, on veillera à respecter la disposition sus-décrite et à adopter une planimétrie telle qu'elle ne provoque pas la stagnation des eaux pluviales au niveau des pieds du support.

Concernant le support n° 28 de la ligne 225 kV **BLAYAIS – LE MARQUIS**, nous vous demandons de nous faire parvenir impérativement un courrier vous engageant à maintenir l'intégrité et la stabilité de notre ouvrage lors de l'aménagement, la construction et l'entretien des bâtiments.

Enfin, nous vous rappelons que la protection des installations et des matériels qui sont alimentés demeure du ressort du demandeur. Les manifestations atmosphériques n'étant pas de nature prévisible, nous ne pouvons être tenus pour responsable du fait qu'occasionnellement la foudre s'abatte sur un de nos pylônes.

TUBE No	DOSSIER No	PIECE No
---------	------------	----------

EDF

EDF PRODUCTION TRANSPORT

Electricite
de France

CENTRE D'EQUIPEMENT DU RESEAU DE TRANSPORT
34-40 Rue Henri Regnault - 92400 COURBEVOIE

 COPIE

LIGNE D'ENERGIE ELECTRIQUE

A 1 CIRCUIT 225 kV

BLAYAIS - LE MARQUIS

PROFIL EN LONG

du Support n°21 au Support n°45

TRONCON	PARAMETRE				CONDUCTEURS	CABLE DE GARDE
	DE BASE + 15°		DE REPARTITION + 45°			
	Cond.	C.d.G.	Cond.	C.d.G.		
du Support n 21 au Support n 45			2275		Al Ac 617	

ECHELLES { HAUTEURS : 1/500
LONGUEURS : 1/2500

Les cotes d'altitudes des fils et des cables des traverses PTT, BT et HT sont prises a 20 metres
de part et d'autre de l'axe de la ligne etudiee sauf quand il y a une annotation particuliere

CERT : No L.						Format	Etabli par BETCO No 19050
						Surface	
	a1	30-10-09	Création calque PROJET CONSTRUCTION		BJR		
Date:	a	04-03-99	Mise a jour chaines				
	Indice	Date	Modification		demande	executée	

Date: 28-10-96

Affaire No 6095

27
LR
6U11F15
1
50 m
Pto 21 n a gauche

COMMUNE DE REIGNAC

Paramètre $\delta + 45^\circ = 2275$

Pb 21 m gauche

28
LR
6U1I1F15
1
5,50 m

Poromètre à + 45° = 2275

29
NW
6U1I1F15
3
6,00 m

COPIE

