

**SYNDICAT MIXTE ARBORIA**

**COMMUNE DE PANNES  
AGGLOMERATION MONTARGOISE**



**REGLEMENT DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE  
DE LA ZAC « ARBORIA 1 »**



***concessionnaire***

POLE AMENAGEMENT IMMOBILIER ET EQUIPEMENTS

23 PLACE DU MARTROI – 45044 ORLEANS CEDEX 1  
TEL : (33) 02 38 77 77 77 – FAX : (33) 02 38 53 09 78  
[www.loiret.cci.fr](http://www.loiret.cci.fr)

**DUNE**

**BUSINESS  
PARKS  
CONSULTANTS**

M.H. SENDRA-VASSORT PAYSAGISTE – URBANISTE  
P. VASSORT ARCHITECTE-URBANISTE-PAYSAGISTE-INGENIEUR VRD

MAGNANERIE DE L'EOLIENNE – BRESSAC  
BP 77 – 26802 PORTES LES VALENCES CEDEX France  
TEL : (33) 04 75 57 01 20 – FAX (33) 04 75 57 01 38  
E-mail : [dune@wanadoo.fr](mailto:dune@wanadoo.fr)

**OCTOBRE 2001**

# **REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA ZAC « ARBORIA 1 »**

## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Le présent règlement est établi en vertu du Code de l'Urbanisme dans ses articles L.311.1 et R.311.10 (contenu du Plan d'Aménagement de Zone) et conformément aux articles R.311.10.2 et R.311.10.3 relatifs au zonage et au règlement du P.A.Z.

### **ARTICLE 1 - OBJET ET CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement du Plan d'Aménagement de Zone s'applique au territoire de la Zone d'Aménagement Concerté dite « ARBORIA 1 ».

### **ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

Le présent règlement a pour objet de déterminer les règles d'aménagement et de construction applicables au titre du P.A.Z. Le P.A.Z. se substitue au Plan d'Occupation des Sols et s'impose aux personnes physiques comme aux personnes morales de droit public ou privé, sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques susceptibles d'avoir des conséquences sur l'occupation et l'utilisation du sol.

En conséquence, le Plan d'Occupation des Sols du District de l'Agglomération Montargoise, en vigueur sur la Commune de Pannes, ne s'applique pas à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. « ARBORIA 1 ».

Sont et demeurent cependant applicables dans le périmètre de la Z.A.C. :

- 1) à l'exception des dispositions modifiées par le présent règlement, le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.123.7 (sursis à statuer), L.421.3 alinéas 3 et 4 (stationnement), L.421.4 (refus d'autorisation en cas de D.U.P.), R.111.2 (salubrité et sécurité publique), R.111.4 (dispositions relatives aux conditions d'accès de stationnement et d'aménagements au regard des règles de sécurité), R.111.14.2 (respect de l'environnement), R.111.15 (respect des directives générales d'aménagement de la commune), R.111.21 (sauvegarde du caractère des sites naturels et urbains) ;
- 2) les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations relatives au droit de préemption urbain et aux participations exigibles des constructeurs ;
- 3) les prescriptions nationales ou particulières fixées en application des lois d'aménagement et d'urbanisme (article L111.1.1 et L.121.10 du Code de l'Urbanisme) ;
- 4) les servitudes d'utilités publiques dans les conditions fixées à l'article L.126.1 du Code de l'urbanisme ;
- 5) les dispositions sanitaires départementales et notamment les prélèvements d'eaux souterraines ou les rejets dans celles-ci.

La salubrité exige que pour toute construction, soient prises des dispositions visant au rangement des déchets et de leurs contenants, hors de la voie publique. Pour les immeubles collectifs, les locaux réservés au stockage des poubelles pour les ordures ménagères d'une part, et aux objets encombrants d'autre part, devront respecter la législation en ce qui concerne les surfaces des accès et les aménagements intérieurs.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE DE LA Z.A.C. EN SECTEURS**

Conformément aux dispositions des articles L.311.4 et R.311.10.2 du Code de l'urbanisme, les documents graphiques du P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone et Plan des servitudes) font apparaître un seul secteur :

→Le **secteur S1**, destiné à l'accueil d'activités et de services.

Le Plan d'Aménagement de Zone comporte :

- les tracés des emprises publiques (voies de circulation automobile, piétonnières et cyclistes, ouvrages d'assainissement des eaux pluviales, paysagement) ;
- les emprises des espaces collectifs de stationnement de véhicules légers ;
- les marges de recul des constructions par rapport aux voies de circulation automobile.

Le Plan des Servitudes fait apparaître les servitudes liées à la ligne à haute tension et à un câble téléphonique longue distance, le long de la RN 60.

### **ARTICLE 4 : SURFACE HORS-OEUVRE NETTE**

Les possibilités maximales de constructions sont exprimées en m<sup>2</sup> de SHON dans la zone visée à l'article 3.

## **ARTICLE 5 : ADAPTATIONS MINEURES**

Des adaptations mineures aux dispositions des articles 3 à 13 du règlement de zone peuvent être apportées.

Elles seront autorisées selon les modalités de l'article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration du terrain ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans l'impossibilité technique ou foncière d'appliquer strictement les normes chiffrées, édictées dans les articles 6 à 8 du présent règlement, tout projet devra s'en rapprocher le plus possible. Dans ce cas, une demande motivée d'adaptation mineure sera nécessaire.

## **ARTICLE 6 - RAPPEL DES AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES RELATIVES A L'ACTE DE CONSTRUIRE OU DIVERS MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS**

Les autorisations du sol sont délivrées au nom de la Commune, à l'exception des cas prévus à l'article L.421.2.1 alinéa 4 du Code de l'Urbanisme.

« Quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable, obtenir un permis de construire, sous réserve des dispositions des articles L.422.1 à L.422.5.

Le même permis de construire est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires... »

En outre, certaines installations de faibles dimensions ou nécessaires au fonctionnement des services publics, sont exemptés de permis de construire, mais sont soumises au régime déclaratif (article L.422.2 du Code de l'Urbanisme).

- L'édification des clôtures est soumise à la déclaration définie par l'article L.441.1 et suivants du Code de l'urbanisme, leur aspect faisant l'objet de prescriptions spéciales conformément à l'article L.441.3.

- La démolition de tout ou partie d'une construction est soumise à l'obtention d'un permis de démolir dans les conditions définies par les articles L.430.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Conformément à l'article 3 de la loi du 19 juillet 1976, l'ouverture et l'exploitation des installations classées sont soumises soit à autorisation, soit à déclaration préalables.

- Les « installations et travaux divers » sont soumis à l'autorisation préalable définie par les articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme, lorsque l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre plus de trois mois.

Ce sont notamment pour ce qui concerne le présent règlement :

- les aires de stationnement de véhicules ouvertes au public

- les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres.

Les exhaussements et affouillements du sol sont interdits, s'ils ne sont pas strictement nécessaires à une réalisation ou à une construction autorisée à l'article S1-1 ou à des travaux publics.

Les lotissements sont interdits.

#### **ARTICLE 7 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111.1-4 DU CODE DE L'URBANISME**

Pour tenir compte des dispositions de l'article L111.1-4, concernant les terrains riverains de la RN 60 et de l'A77 et afin de garantir une urbanisation de qualité au vu de certains critères, des mesures spécifiques sont explicitées dans le Rapport de Présentation de la Zone d'Aménagement Concerté. La marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RN 60 et de l'A77 est fixée à 50 mètres. Cette marge de recul figure dans le document graphique « Plan d'Aménagement de Zone ».

Les mesures spécifiques, s'appliquant à l'ensemble de la Z.A.C., sont traduites dans les articles du présent règlement :

- ARTICLE S1-3 : ACCES ET VOIRIE
- ARTICLE S1-6 : IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE S1-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE S1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE S1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES
- ARTICLE S1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions d'habitation liées au gardiennage des établissements et exposées au bruit de la RN 60 et de l'A77 doivent respecter les dispositions de l'arrêté interministériel du 6.10.1978 modifié par l'arrêté du 23.02.1983.

## TITRE II - ZONE S1

### ARTICLE S1-0

Le secteur S1 est destiné à accueillir des activités et des services.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE S1-1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

Sont autorisées, sous réserve qu'elles n'entraînent pas des dangers, inconvénients, nuisances et pollutions incompatibles avec le caractère des lieux environnants, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les constructions liées aux réseaux d'infrastructures
- les affouillements et exhaussements des sols liés à la réalisation des constructions autorisées ou de travaux publics
- les constructions ou installations à usage :
  - . d'activités de production et de recherche
  - . d'entrepôts logistiques
  - . de bureaux
  - . de formation, de séminaires et de congrès
  - . de restauration
  - . de services y compris de services logistiques
  - . de commerces liés à une activité de production ou de maintenance sur place
  - . d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier
  - . d'équipements collectifs
  - . de loisirs
  - . de stationnement
  - . d'hélistation
- les groupements d'activités
- le stockage à l'air libre à condition qu'il soit annexe et nécessaire à l'exercice d'une activité autorisée sur place
- les installations classées

- les habitations, lorsqu'elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est une nécessité absolue pour assurer la surveillance des établissements dans la limite de 5% de la Surface Hors Oeuvre Nette autorisée et à condition que les bâtiments soient intégrés dans les bâtiments industriels.

## **ARTICLE S1-2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article S1-1 sont interdites.

## **SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE S1-3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **1 - ACCES ET VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès doivent être adaptés aux types de constructions ou d'utilisations du sol autorisés à la section I du présent règlement et présenter toutes les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Le nombre d'accès sur les voies publiques ou privées, ouvertes ou non à la circulation publique, peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ou utilisations du sol peuvent n'être autorisées que sous réserve que le ou les accès soient établis sur la ou les voies où la gêne pour la circulation est la moindre.

Tout accès occupera le minimum d'espace sur la voie publique compte tenu de la largeur de celle-ci et des rayons de giration des véhicules et sera aménagé de manière à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être desservie par deux accès distincts, situés sur deux voies différentes ouvertes ou non à la circulation publique répondant aux exigences de sécurité des personnes et des biens.

Les voies privées, ouvertes ou non à la circulation publique, doivent présenter toutes les caractéristiques permettant la circulation et les manœuvres des véhicules des services publics dans des conditions normales.

Ces caractéristiques devront être agréées par les services compétents particulièrement sous les aspects géométriques, structure de chaussées et revêtement.

La délimitation des bandes de roulement et des aires de stationnement sera réalisée exclusivement par l'emploi de bordures A2 ou de bordures arasées.

La collecte des eaux pluviales des voiries, lorsqu'elle nécessitera l'emploi de caniveaux, sera réalisée exclusivement par un caniveau central de type CC1 ou CC2.

## **ARTICLE S1-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - EAU POTABLE**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et être conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 - ASSAINISSEMENT EAUX USEES**

Toute construction ou utilisation du sol autorisée à la section I du présent règlement, doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

Le système d'évacuation des eaux usées devra être conforme au règlement d'Assainissement du District de l'Agglomération Montargoise et en recueillir l'agrément.

Le branchement sur le réseau public se fera par l'intermédiaire de regards ou de boîtes de raccordements accessibles pour les contrôles et prélèvements des autorités compétentes.

L'installation en amont de ce branchement devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents, en cas de défaillance du système de pré-traitement, puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Les eaux de toiture, espaces verts et zones piétonnes devront être évacuées dans la parcelle correspondante pour infiltration, suivant les prescriptions fournies par les services compétents.

Les eaux pluviales des surfaces consacrées au stationnement et aux circulations autres que piétonnes devront se rejeter obligatoirement dans le réseau d'assainissement pluvial public.

Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet, ce prétraitement ayant reçu l'accord des services compétents.

L'installation en amont du branchement au réseau public devra posséder une capacité de rétention suffisante pour que les effluents, en cas de défaillance du système de pré-traitement, puissent être stockés jusqu'à fonctionnement correct de ce système.

### **4 - AUTRES RESEAUX**

Le raccordement aux réseaux EDF, GDF, PTT, Télécommunications et autres doit être réalisé en souterrain et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

En outre, à moins d'une impossibilité absolue, aucun de ces réseaux ne devra passer en apparent sur les façades visibles de toute voie.

#### **ARTICLE S1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

A l'intérieur des îlots circonscrits par la voirie, le parcellaire est entièrement libre.

#### **ARTICLE S1-6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES (Y COMPRIS L'A77, LA RN60 ET LE CANAL D'ORLEANS)**

Les constructions doivent être implantées avec le recul minimum indiqué au Plan d'Aménagement de Zone.

A l'exception des façades des bâtiments ayant des façades de forme courbe, les façades des bâtiments devront être parallèles, perpendiculaires ou respecter un angle de 45° par rapport à l'axe d'au moins une des voies publiques bordant le terrain.

Concernant l'orientation des façades, si les règles d'implantation, ci-dessus, entraînaient l'implantation d'un bâtiment à un emplacement tel que la sécurité publique serait compromise, une implantation différente pourrait être imposée par les services compétents.

Pour les parcelles situées le long du canal d'Orléans, le stockage et la fabrication de produits dangereux ou polluants devront tenir compte de la proximité de ce canal.

## **ARTICLE S1-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Tout bâtiment peut être implanté en limites séparatives. Si ce n'est pas le cas, il doit être implanté à une distance de 5 mètres minimum de la limite de propriété.

## **ARTICLE S1-8 : IMPLANTATION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Entre deux constructions non contiguës, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

## **ARTICLE S1-9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé (cf. article S1-13)

## **ARTICLE S1-10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère ne doit pas être supérieure à 15 mètres, à l'exception des constructions édifiées sous la ligne électrique 225 000 volts figurant au Plan des Servitudes. Dans ce cas, la distance minimale à respecter est de 4,7 mètres entre le point le plus bas des conducteurs et le point le plus haut de la construction.

Toutefois, cette hauteur pourra être dépassée par des ouvrages techniques ponctuels nécessaires à l'activité sur place (antennes, cheminées, silos, etc.), à l'exception de ceux situés sous la ligne électrique 225 000 volts.

## **ARTICLE S1-11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Constructions**

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du Parc d'Activités « ARBORIA 1 » ou des lieux avoisinants.

Une attention particulière devra être portée à :

- la composition des différents volumes de constructions,
- au traitement des façades (matériaux, couleurs et rythme des percements)
- l'insertion adéquate des constructions dans la topographie des terrains,
- au traitement très soigné des espaces verts et des plantations entourant les bâtiments,

afin d'aboutir, à terme, à une composition d'ensemble cohérente et harmonieuse.

La conception des bâtiments devra obligatoirement rechercher la meilleure adaptation de ces bâtiments au terrain naturel.

Pour les parcelles situées le long du canal d'Orléans, le plancher des constructions devra se situer au-dessus du terrain naturel existant et, en aucun cas, en dessous de la cote de 85,85 NGF. Les cotes NGF du terrain naturel figurent sur le plan topographique annexé au présent règlement et chaque dossier de permis de construire devra comporter un plan topographique du terrain concerné où apparaîtront les niveaux de plancher cotés par rapport au terrain naturel.

Les terrains de la ZAC ARBORIA 1 étant situés en contrebas du pont de l'échangeur de Montargis pour l'A77 et du projet de déviation de la RN 60, les toitures des bâtiments devront être traitées avec beaucoup de soin. Une attention particulière devra être portée à l'organisation et à l'aspect des dispositifs techniques situés en toiture. Les toitures seront obligatoirement de couleur verte.

Les façades autres que la façade d'entrée du bâtiment devront être traitées avec autant d'attention que cette dernière. L'emploi majoritaire de teintes claires est interdit pour l'ensemble des façades des bâtiments.

## **2 - Aspect extérieur des réseaux**

Les réseaux sont obligatoirement enterrés et devront répondre aux exigences de l'article S1-4-4, alinéa 2.

L'esthétique des candélabres et autres dispositifs d'éclairage devra être en harmonie avec le type d'appareils mis en place par l'aménageur.

## **3 - Clôtures**

Afin de préserver la perméabilité de l'espace et le caractère de parc de l'opération « ARBORIA 1 », toutes les clôtures, de quelques natures que ce soient, sont déconseillées.

Les clôtures, si elles sont réalisées, devront être traitées par une maille métallique soudée de couleur verte, dans un seul plan vertical. L'attache au sol ne pourra comporter ni mur-bahut, ni fondations. Les supports seront exclusivement métalliques, sans jambages, de couleur verte, à profil fermé, sans dés de fondation apparents.

La hauteur maximale des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les différents dispositifs de comptage : coffrets, boîtes à lettres, indications de la raison sociale de l'entreprise seront obligatoirement regroupés dans un « muret technique » à l'entrée du terrain dont l'esthétique et les dimensions devront être agréés par les services compétents. Tous les talus seront obligatoirement et intégralement recouverts de végétation dense.

## **4 - Publicité - Enseignes**

A l'exception de l'indication de la raison sociale des entreprises exerçant leurs activités sur les terrains de la Zone d'Aménagement Concertée, toute publicité sur le terrain est interdite. Une signalétique unique sera utilisée sur le site.

## **5 - Zones de dépôts non couvertes**

Les zones de dépôts, de livraisons, de ventes en plein air ne pourront être situées en vue directe depuis les voies publiques. Leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

## **ARTICLE S1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

### **1 - POUR LES PARCELLES AYANT UN ACCES DIRECT SUR LA VOIE CENTRALE**

Le stationnement des véhicules légers devra être assuré de manière préférentielle dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers aménagés le long de cette voie. Une convention d'occupation entre le propriétaire et/ou gestionnaire de ces espaces collectifs et l'acquéreur de la parcelle sera constituée à cet effet.

Dans l'hypothèse où les places de stationnement prévues dans les espaces collectifs de stationnement de véhicules légers ne suffiraient pas à satisfaire les besoins rendus nécessaires par le projet, le stationnement des véhicules légers ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et utilisations des constructions projetées ou aménagées sera exigé sur la parcelle privée.

Les aires de stationnement de véhicules légers nécessaires seront calculées de la manière suivante, en appliquant la norme la moins contraignante :

#### **1 - pour les établissements industriels et logistiques :**

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 50 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

#### **2 - pour les bureaux :**

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 25 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre nette.

#### **3 - pour les établissements de commerces :**

Une aire de stationnement par emploi ou par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

#### **4 - pour les constructions à usage d'habitation :**

Deux aires de stationnement par logement.

#### **5 - pour les hôtels et restaurants :**

Neuf aires pour dix chambres et une aire et demie pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

#### **6 - pour les équipements publics ou privés destinés à recevoir du public :**

Le nombre de places de stationnement réalisé doit être adapté à la capacité d'accueil.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessous, est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

Les aires de stationnement non couvertes devront être traitées de préférence en matériaux perméables, de couleur en harmonie avec le site.

Ces aires devront être plantées à raison de deux arbres de haute tige de diamètre 8-10 pour 40 m<sup>2</sup> de surface minéralisée et pour celles situées en vue directe depuis les voies publiques, leur vue sera obligatoirement masquée par des haies arbustives ou des mouvements de sol.

## **2 - POUR LES PARCELLES N'AYANT PAS D'ACCES DIRECT SUR LA VOIE CENTRALE**

Les ratios ci-dessus et les normes qui s'y rapportent seront utilisés, en appliquant la norme la moins contraignante.

## **3 - STATIONNEMENT DES VEHICULES LOURDS ET UTILITAIRES**

Il sera obligatoirement réalisé sur la parcelle privée, y compris pour les véhicules en attente pour lesquels un stationnement spécifique devra être aménagé.

### **ARTICLE S1-13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

La minéralisation des sols doit être réduite à un seuil permettant le respect du caractère de Parc de l'Opération « ARBORIA 1 ». Il est imposé pour ce faire, une proportion minimum du terrain à conserver en espace vert.

Ne pourront être comprises dans les espaces verts, l'emprise au sol des bâtiments, les aires de stationnement à l'air libre, y compris celles sous couvert végétal, les voies de desserte et de dégagement à l'intérieur de la parcelle, les cours de services et les emplacements pour poste de transformation, et, plus généralement, toute minéralisation par rapport au terrain naturel.

Par contre, pourront être incluses dans les espaces verts, les aires de stationnement réalisées en matériaux perméables.

La proportion minimale d'espaces verts est fixée à 30% de la superficie du lot.

Les végétaux devront être sélectionnés parmi les végétaux représentatifs de la végétation spontanée du site ou des écosystèmes de la région.

Tout espace non occupé par des bâtiments ou des surfaces revêtues devra obligatoirement être traité en espaces verts.

Le traitement et le paysagement des marges de recul visées à l'article S1-7, dans le cas où les bâtiments ne seraient pas implantés en limite séparative, devront faire l'objet d'une attention particulière.

D'une manière générale, les végétaux auront les caractéristiques minimales suivantes, lors de leur plantation :

- arbres de haute tige : 18/20 cm de diamètre mesuré à 1 m du sol et à 2,50 m sous frondaison,
- arbustes : 40/60 cm de hauteur.

Les allées paysagères et balises végétales situées sur le terrain devront être maintenues et entretenues par l'acquéreur.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE S1-14 : SURFACE DE PLANCHER DEVELOPPE HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE**

La **Surface Hors Oeuvre Nette** pour le secteur S1 est fixée à : 200.000 m<sup>2</sup>.

## **ANNEXE 1**

# **LISTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE**

Les servitudes qui s'appliquent à l'intérieur du périmètre de la Z.A.C. « ARBORIA 1 » sont les suivantes :

## **- SERVITUDE I4 - ELECTRICITE -**

### **I - GENERALITES**

Servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

Servitude d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres.

Loi du 15 juin 1906, article 12, modifiée par les lois du 19 juillet 1922, du 13 juillet 1925 (art. 298) et du 4 juillet 1935, les décrets des 27 décembre 1925, 17 juin et 12 novembre 1938 et le décret n° 67-885 du 6 octobre 1967.

Article 35 de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946 portant nationalisation de l'électricité et du gaz.

Ordonnance n° 58-997 du 23 octobre 1958 (art.60) relative à l'expropriation portant modification de l'article 35 de la loi du 8 avril 1946.

Décret n° 67-886 du 6 octobre 1967 sur les conventions amiables portant reconnaissance des servitudes de l'article 12 de la loi du 15 juin 1906 et confiant au juge de l'expropriation la détermination des indemnités dues pour imposition des servitudes.

Décret n° 85-1109 du 15 octobre 1985 modifiant le décret n° 70-492 du 11 juin 1970 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 avril 1946, concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement de servitudes ainsi que les conditions d'établissement desdites servitudes.

Circulaire n° 70-13 du 24 juin 1970 (mise en application des dispositions du décret du 11 juin 1970) complétée par la circulaire n° LR-J/A-033879 du 13 novembre 1985 (nouvelles dispositions découlant de la loi n° 83-630 du 12 juillet 1983 sur la démocratisation des enquêtes publiques et du décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour son application).

Ministère de l'industrie et de l'aménagement du territoire (direction générale de l'industrie et des matières premières, direction du gaz, de l'électricité et du charbon).

## **II - EFFETS DE LA SERVITUDE**

### **A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

#### **1- prérogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient ou non closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation). Lorsqu'il y a application du décret du 27 décembre 1925, les supports sont placés autant que possible sur les limites des propriétés ou des clôtures.

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvant à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (décret du 12 novembre 1938).

#### **2- Obligations de faire imposées au propriétaire**

Néant.

## **B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL**

### **1- Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents de l'entreprise exploitante pour la pose, l'entretien et le surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'en cas de nécessité et à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, dans toute la mesure du possible.

### **2- Droits résiduels des propriétaires**

Les propriétaires dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses ou de servitudes d'implantation ou de surplomb conservent le droit de se clore ou de bâtir, ils doivent toutefois un mois avant d'entreprendre l'un de ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'entreprise exploitante.

## **SERVITUDE PT3 - TELECOMMUNICATIONS -**

### **I - GENERALITES**

Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques concernant l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication (lignes et installations téléphoniques et télégraphiques).

Code des postes et télécommunications, articles L. 46 à L. 53 et D. 408 à D. .

Ministère des postes, des télécommunications et de l'espace (direction de la production, service du trafic, de l'équipement et de la planification).

Ministère de la défense.

### **II - EFFETS DE LA SERVITUDE**

#### **A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE**

##### **1- Prerogatives exercées directement par la puissance publique**

Droit pour l'Etat d'établir des supports à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, sur les toits et terrasses des bâtiments si l'on peut y accéder de l'extérieur, dans les parties communes des propriétés bâties à usage collectif (art. L. 48, alinéa 1, du code des postes et télécommunications).

Droit pour l'Etat d'établir des conduits et supports sur le sol et le sous-sol des propriétés non bâties et non fermées de murs ou de clôtures (art. L. 48, alinéa 2).

##### **2- Obligations de faire imposées au propriétaire**

Néant

## **B - LIMITATIONS AU DROIT D'UTILISER LE SOL**

### **1- Obligations passives**

Obligation pour les propriétaires de ménager le libre passage aux agents de l'administration (art. L. 50 du code des postes et des télécommunications).

### **2- Droits résiduels du propriétaire**

Droit pour le propriétaire d'entreprendre des travaux de démolition, réparation, surélévation ou clôture sous condition d'en prévenir le directeur départemental des postes, télégraphes et téléphones un mois avant le début des travaux (art. L. 49 du code des postes et des télécommunications).

Droit pour le propriétaire, à défaut d'accord amiable avec l'administration, de demander le recours à l'expropriation, si l'exécution des travaux entraîne une dépossession définitive.