

# DOSSIER DE DEMANDE D'ENREGISTREMENT

Février 2022

## BERGERAT MONNOYEUR

ZAC Les Vallées

60 110 – AMBLAINVILLE

**Compatibilité du projet avec  
l'affectation des sols**



19 Bis avenue Léon Gambetta  
92120 Montrouge

T+33 1 46 94 80 64

[www.b27.fr](http://www.b27.fr)  
[contact@b27.fr](mailto:contact@b27.fr)

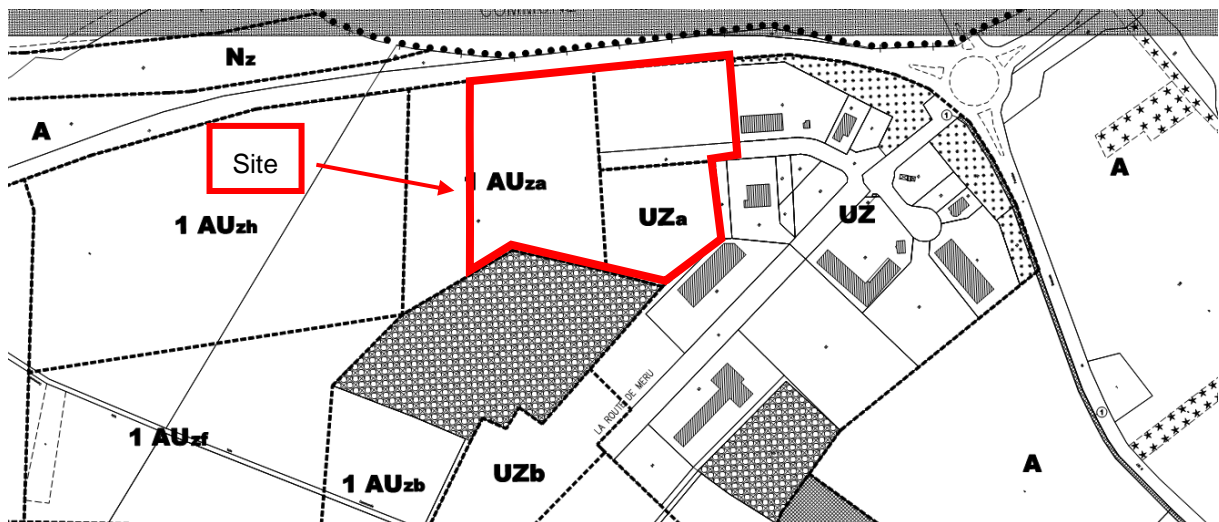


# 1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'AMBLAINVILLE

## 1.1 Les zones d'implantation du projet

Le terrain d'assiette du projet de la société BERGERAT MONNOYEUR objet du présent dossier sera implanté sur un terrain de 70 793 m<sup>2</sup> situé sur le territoire de la commune d'Amblainville.

Les dispositions réglementaires applicables à ce terrain relèvent donc du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Amblainville. Le plan masse ci-dessous fait figurer l'emplacement du terrain d'assiette du projet sur le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Amblainville. On constate donc que le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zones 1 AUzA, Uz et UzA du plan de zonage du PLU de la commune d'Amblainville.



- **La zone 1 AUz**

Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable de suite, correspondant à la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités.

Cette zone présente plusieurs secteurs à vocation différenciée.

- **La zone Uz**

Caractère de la zone : zone urbaine, correspondant à la partie déjà bâtie de la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités économiques.

Cette zone comprend des secteurs destinés à accueillir différentes activités : UzA, UzB et UzC.

## 1.2 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone 1 AUzA

Commune d'Amblainville Plan Local d'Urbanisme REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1 AUzA	Analyse de la conformité de la plateforme logistique BERGERAT MONNOYEUR Commune d'Amblainville
<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1 AUz</b></p> <p>Caractère de la zone : zone d'extension future urbanisable de suite, correspondant à la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités. Cette zone présente plusieurs secteurs à vocation différenciée.</p> <p><b>ARTICLE 1 AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b></p> <p>Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.</p>	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté pour partie, en zone 1 AUz du plan de zonage du PLU de la commune d'Amblainville. Une partie de ce projet sera notamment implanté en zone 1 AUzA du plan de zonage du PLU.</p>
<p><b>ARTICLE 1 AUz 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p> <p><b>I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :</b></p> <p><b>Dans l'ensemble de la zone</b></p>	<p>Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface plancher totale de 15 475,2 m<sup>2</sup> divisé en deux cellules de stockage.</p> <p>Cette activité est autorisée dans la zone 1 AUzA.</p>

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.
- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.
- les constructions à usage de bureaux.
- les aires de stationnement des véhicules.
- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.
- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.

Le bâtiment projeté est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses. Le bâtiment n'appartient à aucune des catégories d'activités ou constructions interdites en zone 1 AUz.

En application du Code de l'Environnement, l'établissement est soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510.

Il n'est pas soumis à la directive Seveso.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées au dernier alinéa rappelé ci-avant.

Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

<p><b>De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzb et 1 AUzf</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou artisanal, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive dite « Seveso ».</li><li>- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.</li></ul>	
<p><b>ARTICLE 1 AUz 3 - ACCES ET VOIRIE</b></p> <p><b>I - Accès</b></p> <p>Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.</p> <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p><b>II - Voirie</b></p> <p>La desserte de la zone devra respecter les principes figurant dans les « orientations</p>	<p>Le site est accessible depuis la rue de Madrid.</p> <p>L'accès permet le passage des engins d'incendie et de secours.</p>

<p>d'aménagement et de programmation » (document n°4).</p> <p>Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.</p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,</li> <li>- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</li> </ul>	
<p><b>ARTICLE 1 AUz 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>I - Eau potable</b></p> <p>L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.</p> <p><b>II - Assainissement</b></p> <p><b>1. Eaux usées :</b></p> <p>Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement</p>	<p>Le bâtiment sera alimenté en eau potable et défense incendie depuis le réseau public à partir d'un raccordement sur le DN200. Il est prévu la mise en place d'une chambre de comptage enterrée. Un réseau de desserte AEP en PEHD DN40 est prévu autour de la voie principale de la parcelle pour assurer le raccordement en eau potable dans le bâtiment.</p>



en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Un réseau d'assainissement des eaux usées existant est présent dans la parcelle. Une partie de celui-ci sera déposé car localisé sous l'emprise du futur bâtiment. Une partie sera réutilisée afin de se raccorder au réseau public.

Le réseau d'assainissement des eaux usées de l'opération sera exécuté conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales de l'opération projetée sera exécuté conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Le réseau des eaux pluviales est destiné à collecter les eaux pluviales issues des espaces extérieurs et des toitures.

Les différents éléments de régulation à mettre en place (noues, bassins et ouvrages de régulation) seront dimensionnés pour respecter les conditions de rejet suivantes :

- débit de fuite : 2l/s/ha

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet en milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Des bassins de rétention des eaux pluviales devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

### **III - Electricité**

Le réseau électrique sera aménagé en souterrain.


- période de retour de 30 ans

Les eaux pluviales de voirie transitent par un séparateur à hydrocarbures installé avant le rejet à l'exutoire. Le séparateur sera équipé d'un by-pass pour assurer le débit en cas d'orage.

Le réseau sera alimenté en HTA depuis le réseau existant. Ce réseau permettra le raccordement d'un poste privé situé dans le bâtiment.

Le réseau sera enterré

<p><b>ARTICLE 1 AUz 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>ARTICLE 1 AUz 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> <b>Dans les secteurs 1 AUzd, 1 AUze et 1 AUzi</b> Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.</p> <p><b>Dans les autres secteurs</b> Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale égale à 16 % de la façade du bâtiment sans jamais être inférieure à 10 m. Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 205. L'ensemble des dispositions ci-dessus ne s'applique pas pour les équipements publics,</p>	<p>Sans objet.</p> <p>Le bâtiment sera implanté à 20 mètres des limites de propriété, et donc des voies et emprises publiques.</p> <p>La construction sera édifiée à plus de 30 m de l'emprise de la RD 205</p>

<p>ou d'intérêt collectif, ou d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	
<p><b>ARTICLE 1 AUz 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b> Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5 m.  Les constructions édifiées sur une limite séparative sont autorisées.</p>	<p>Le bâtiment sera implanté à 20 mètres des limites de propriété.</p>
<p><b>ARTICLE 1 AUz 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p>	

<p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).</p>	<p>Sans objet</p>
<p><b>ARTICLE 1 AUz 9 - EMPRISE AU SOL</b> L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera largement inférieure à 50% de la surface totale du terrain. En effet, la surface de toiture de 20 630 m<sup>2</sup> représente 29% des 70 783 m<sup>2</sup> de terrain.</p>
<p><b>ARTICLE 1 AUz 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b> Définition de la hauteur : la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps,</p>	

acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans l'ensemble de la zone**

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessous, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**De plus, dans les secteurs 1 AUza, 1 AUzg, 1 AUzh, 1 AUzi et 1 AUzl**

- la hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

La hauteur maximale du bâtiment à l'acrotère est de 14,30 m par rapport au niveau fini RDC.

**ARTICLE 1 AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air...devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édicules et des petits bâtiments afin d'éviter le mitage des parcelles.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts

Le volume principal de l'entrepôt, est habillé d'un bardage à ondes posé verticalement formant un patchwork de trois teintes sont privilégiées, gris clair (RAL 7035), gris/blanc (RAL9002) et d'un gris foncé (RAL7022) pour le soubassement du bâtiment dans un souci de discrétion et de sobriété vis-à-vis de l'environnement. Pour compléter ces façades, des éléments en polycarbonate sont implantés pour un apport de lumière naturelle. Pour marquer l'identité visuel de Bergerat Monnoyeur et également d'animer les façades, des éléments métalliques en drapeau de teinte jaune sont posés de façon aléatoire.

Le volume secondaire des bureaux est habillé sur le niveau RdC par un bardage à ondes posé verticalement de teinte gris foncé (RAL7022). Pour le niveau supérieur, un bardage type bac acier « plan » de teinte blanche sera posé. Les menuiseries extérieures seront en adéquation avec les teintes de bardage.

Les couvertures seront de type à faibles pentes (3,1%) dissimulées par un acrotère. Elles seront constituées d'un bac acier, support d'isolant en laine minérale, recouvert d'une étanchéité de type bi-couche auto-protégé de teinte gris foncé pour l'entrepôt.

d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en plaques profilées,



- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

#### ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont apposées et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne et les enseignes lumineuses sont interdits. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

Les couleurs propres à l'entreprise pourront être apposées sur la façade à limite de 10% de la surface totale.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites. ANNEXES

Le volume général de l'entrepôt est un volume simple doté d'un acrotère assurant garde-corps de sécurité en toiture et masquant la couverture à faible pente invisible depuis le sol.

<p>Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.</p> <p><u>CLOTURES</u></p> <p>Les clôtures auront une simplicité d'aspect. Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.</p> <p>Les clôtures auront une hauteur de 2 mètres. Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés. Les clôtures en plaques de béton sont interdites.</p>	<p>La périphérie du terrain est ceinturée d'une clôture. La clôture est constituée de potelets métalliques en métal laqué et panneaux de treillis soudés à maille 50x200 mm. La clôture est de teinte verte. Les clôtures ont une hauteur de 2 m.</p>
<p><b>ARTICLE 1 AUz 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES</b></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.</p> <p>En particulier, il est exigé au minimum :</p>	<p>Les stationnements des véhicules légers du personnel sont disposés côté Sud-Est, face et au plus près des bureaux.</p> <p>Le parc de stationnement comporte 131places, (dont 3 places dimensionnées aux normes PMR / PSH). Il permet l'accueil des stationnements pour les deux-roues et des places réservées à la recharge des véhicules électriques au nombre de 27 (pré-équipées). Le nombre de place de stationnement V.L. et deux-roues est conforme aux besoins exprimés par le futur exploitant et au PLU.</p>

<ul style="list-style-type: none"><li>- pour les constructions à usage de bureaux, . 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- pour les établissements à usage de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente, . 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- pour les hôtels et les restaurants, . 1 place de stationnement par chambre . 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant ouverte au public.</li><li>- pour les salles de spectacle et de réunion, . 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente), . 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.</li><li>- pour les établissements à usage d'entrepôt,</li></ul>	<p>Le calcul du nombre de place de stationnement des deux-roues, fait référence à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation fixant pour les bâtiments à usage principal industriel ou tertiaire à 15% de l'effectif total simultané des salariés déclarés par le maître d'ouvrage. Ce nombre est de 135 salariés présents simultanément (au changement d'équipe), soit réglementairement au moins 21 places de stationnement deux-roues suivant le code de la construction et de l'habitation. Il est prévu 22 places de stationnement deux-roues.</p> <p>Conformément à l'article R111-14-3 du code la construction et habitation, 20% des places de stationnement V.L. et deux-roues sont conçus pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge électrique. A cette fin il est prévu 27 places V.L. et la totalité du parc de stationnement pour deux-roues pré-équipés par la mise en place de fourreaux électrique de liaison entre le TGBT du site et ces places.</p>
--	--

<p>. 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher. A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.</p>	
<p><b>ARTICLE 1 AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</b> <u>ESPACES BOISÉS CLASSÉS</u> Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>L'aménagement paysager se divise en trois typologies déclinées en fonction des espaces et des usages.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La réalisation d'un alignement d'arbres de haut jet en façade le long de la départementale pour donner une échelle aux bâtiments construits en second plan</li> <li>- La mise en valeur de l'entrée du site par un double alignement marquant la perspective.</li> <li>- L'implantation de haies vives accompagnées ponctuellement d'arbres tiges pour venir habiller et ombrager l'aire de stationnement</li> </ul>

**OBLIGATION DE PLANTER**

Des plantations et des aménagements paysagers devront être réalisés dans le respect des principes figurant dans les « orientations d'aménagement et de programmation » (document n°4).

Les aires de stationnement doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 m de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

Le stockage de matériaux ou marchandises à l'air libre est interdit. Il devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment annexe spécialement conçu à cet effet.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain, dont 30% en façade de la construction.

La plantation d'essences locales devra être privilégiée.

- Et la réalisation d'un complément de boisement en limite avec l'EBC existant dans un objectif de continuité écologique.

Une prairie rustique sera implantée sur le site afin de conserver le cadre verdoyant et végétal du lieu et aussi de limiter les actions d'entretien.

Les espaces verts et chemins stabilisés représenteront 41 954 m<sup>2</sup>, soit 59 % du terrain.

**ARTICLE 1 AUz 14 - POSSIBILITES  
MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

Sans objet.

**1.3 Compatibilité du projet avec les dispositions applicables à la zone Uza**

<p>Commune d'Amblainville Plan Local d'Urbanisme <b>REGLES APPLICABLES A LA ZONE Uza</b></p>	<p>Analyse de la conformité de la plateforme logistique BERGERAT MONNOYEUR Commune d'Amblainville</p>
<p><b>DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ</b> Caractère de la zone : zone urbaine, correspondant à la partie déjà bâtie de la ZAC les Vallées, destinée à l'accueil d'activités économiques. Cette zone comprend des secteurs destinés à accueillir différentes activités : UZa, UZb et UZc.</p> <p><b>ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</b> Est interdit tout mode d'occupation ou d'utilisation autre que ceux énumérés à l'article 2.</p>	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone UZ du plan de zonage du PLU de la commune d'Amblainville.</p> <p>Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface plancher totale de 15 475,2 m<sup>2</sup> divisé en deux cellules de stockage. Cette activité est autorisée dans la zone UZ.</p> <p>Le bâtiment projeté est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses. Le bâtiment n'appartient à aucune des catégories d'activités ou constructions interdites en zone UZ. En application du Code de l'Environnement, l'établissement est soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510.</p>
<p><b>ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES</b></p>	

I - Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

**Dans l'ensemble de la zone**

- les ouvrages, constructions ou installations nécessaires ou liés au développement, à la gestion, à l'entretien ou à la surveillance des activités autorisées dans la zone.

- les constructions à usage de bureaux.

- les constructions destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance, l'entretien ou le fonctionnement des établissements autorisés dans la zone à condition qu'ils soient réalisés dans le volume des constructions autorisées ou accolées à celles-ci.

- les constructions ou installations à usage socio-culturel, sportif, de garage ou de restauration dès lors qu'elles sont liées aux établissements autorisés dans la zone.

- la modification du nivellement du sol par affouillement ou exhaussement lorsqu'elle contribue à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou pour des raisons fonctionnelles.

Le bâtiment projeté est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses. Le bâtiment n'appartient à aucune des catégories d'activités ou constructions interdites en zone 1Uz.

En application du Code de l'Environnement, l'établissement est soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510.

Il n'est pas soumis à la directive Seveso.



- les aires de stationnement des véhicules.

- la réfection, l'adaptation, l'aménagement et l'extension des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve que ces travaux ne conduisent pas à un changement de destination incompatible avec la vocation de la zone.

- les aménagements, ouvrages, constructions ou installations lorsqu'ils présentent un caractère d'intérêt général ou lorsqu'ils contribuent au fonctionnement ou à l'exercice de services destinés au public, quel que soit le statut du gestionnaire ou de l'opérateur.

- la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher des immeubles existants avant l'entrée en vigueur du Plan Local d'Urbanisme.

Sauf application d'une disposition d'alignement ou d'espace boisé classé, il pourra être fait abstraction des prescriptions édictées aux articles 3 à 13 pour les occupations et utilisations du sol visées aux trois derniers alinéas rappelés ci-avant.

-Il est rappelé que les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit tels que définis dans l'annexe technique intitulée « nuisance acoustique des transports terrestres » doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 28 décembre 1999.

**De plus, dans toute la zone UZ, à l'exception du secteur UZc**

- les constructions et installations à usage industriel, commercial ou artisanal, à l'exception des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à la directive dite « Seveso ».

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou à la restauration.

**ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie ouverte à la circulation publique.

Le site est accessible depuis la rue de Madrid.

La disposition ci-dessus ne s'applique ni aux annexes des constructions existantes, ni en cas de reconstruction, réparation, restauration, transformation ou extension de constructions existantes.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

## **II - Voirie**

Les impasses à créer dont la longueur est supérieure à 40 m doivent être aménagées pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent :

- d'une part à l'importance et la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions à édifier,

L'accès permet le passage des engins d'incendie et de secours.

<p>- d'autre part, aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p>	
<p><b>ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX</b></p> <p><b>I - Eau potable</b> L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.</p> <p><b>II - Assainissement</b></p> <p><b>1. Eaux usées :</b> Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques, et en se conformant au règlement du service public d'assainissement collectif élaboré par le Syndicat mixte d'assainissement des Sablons.</p> <p>Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 1331-10 du Code de la Santé Publique et par l'article R. 111-12 du Code de l'Urbanisme.</p>	<p>Le bâtiment sera alimenté en eau potable et défense incendie depuis le réseau public à partir d'un raccordement sur le DN200. Il est prévu la mise en place d'une chambre de comptage enterrée. Un réseau de desserte AEP en PEHD DN40 est prévu autour de la voie principale de la parcelle pour assurer le raccordement en eau potable dans le bâtiment.</p> <p>Un réseau d'assainissement des eaux usées existant est présent dans la parcelle. Une partie de celui-ci sera déposé car localisé sous l'emprise du futur bâtiment. Une partie sera réutilisée afin de se raccorder au réseau public.</p> <p>Le réseau d'assainissement des eaux usées de l'opération sera exécuté conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.</p>

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

## **2. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...). Elles ne seront, en aucun cas, dirigées vers le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les eaux pluviales provenant des parkings et voiries devront faire l'objet d'un traitement concernant le déshuilage, le dégrillage et le dessablage avant rejet en milieu naturel, qui devra recevoir l'agrément de la Communauté de Communes des Sablons.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales de l'opération projetée sera exécuté conformément aux prescriptions du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Le réseau des eaux pluviales est destiné à collecter les eaux pluviales issues des espaces extérieurs et des toitures.

Les différents éléments de régulation à mettre en place (noues, bassins et ouvrages de régulation) seront dimensionnés pour respecter les conditions de rejet suivantes :

- débit de fuite : 2l/s/ha
- période de retour de 30 ans

Les eaux pluviales de voirie transitent par un séparateur à hydrocarbures installé avant le rejet à l'exutoire. Le séparateur sera équipé d'un by-pass pour assurer le débit en cas d'orage.

<p>éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><b>III - Electricité</b> Dans le cas de lotissement ou d'ensemble de constructions nécessitant la réalisation de voie(s) nouvelle(s), le réseau électrique sera aménagé en souterrain.</p>	<p>Le réseau sera alimenté en HTA depuis le réseau existant. Ce réseau permettra le raccordement d'un poste privé situé dans le bâtiment. Le réseau sera enterré</p>
<p><b>ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</b> Non réglementé.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p><b>ARTICLE UZ 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</b> <b>Dans le secteur UZc</b> Les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement. Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage.</p> <p><b>Dans les autres secteurs</b></p>	<p>Sans objet.</p>

<p>Les constructions ou installations à usage d'activités et les entrepôts doivent être implantés avec une marge minimale égale à 16 % de la façade du bâtiment sans jamais être inférieure à 10 m.</p> <p>Cette marge de recul peut être ramenée à 5 m pour les postes de gardiennage. Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 30 m de l'emprise de la RD 205.</p> <p>L'ensemble des dispositions ci-avant ne s'applique pas pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif, ou d'infrastructure (constructions, ouvrages, installations,...) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<p>Le bâtiment sera implanté à 20 mètres des limites de propriété, et donc des voies et emprises publiques.</p> <p>La construction sera édifiée à plus de 30 m de l'emprise de la RD 205</p>
<p><b>ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</b></p> <p>Les constructions et installations à usage d'activités doivent être implantées en respectant un recul par rapport aux limites au moins égal à la hauteur du bâtiment sans jamais être inférieur à 5 m.</p> <p>Les constructions édifiées sur une limite séparative sont autorisées.</p>	<p>Le bâtiment sera implanté à 20 mètres des limites de propriété, et donc des voies et emprises publiques.</p>

<p><b>ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b></p> <p>Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).</p>	
<p><b>ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL</b></p> <p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50 % de la surface totale du terrain.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.</p>	<p>L'emprise au sol de l'ensemble des constructions sera largement inférieure à 50% de la surface totale du terrain.</p> <p>En effet, la surface de toiture de 20 630 m<sup>2</sup> représente 29% des 70 783 m<sup>2</sup> de terrain.</p>
<p><b>ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b></p> <p><u>Définition de la hauteur :</u></p> <p>la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages</p>	



indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps, acrotères, etc., ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.

**Dans l'ensemble de la zone**

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles lorsqu'il est rendu nécessaire par l'activité : élévateur, trémie, moteur électrique, gaine technique, bande de transport, colonne d'aération, cheminée, réservoir, etc.

Pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur est supérieure à celles fixées ci-dessous, la hauteur ne pourra excéder la hauteur du bâtiment agrandi existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics ou d'intérêt collectif (constructions, ouvrages, installations) si des contraintes techniques ou fonctionnelles le justifient.

**De plus, dans le secteur UZa**

La hauteur de toutes les constructions ne devra pas dépasser 15 m au faîtage.

La hauteur maximale du bâtiment à l'acrotère est de +14,30 m par rapport au niveau fini RDC.

**ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR**GENERALITES

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme restent applicables. Les solutions constructives qui favorisent les économies d'énergie sont autorisées.

Les bâtiments techniques, transformateurs, logements de gardien, réservoirs, abri, centrale de traitement d'air... devront être pris en compte dans la composition de la parcelle. Les entrepreneurs pétitionnaires devront prévoir les équipements futurs nécessaires, à court terme, au bon fonctionnement de leur entreprise dès la demande de permis de construire.

Une attention particulière sera apportée à l'échelle des édicules et des petits bâtiments afin d'éviter le mitage des parcelles.

ASPECT

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de volume et s'intégrer au paysage.

MATERIAUX

Les matériaux bruts de type brique creuse ou parpaing seront obligatoirement recouverts

Le volume principal de l'entrepôt, est habillé d'un bardage à ondes posé verticalement formant un patchwork de trois teintes sont privilégiées, gris clair (RAL 7035), gris/blanc (RAL9002) et d'un gris foncé (RAL7022) pour le soubassement du bâtiment dans un souci de discrétion et de sobriété vis-à-vis de l'environnement. Pour compléter ces façades, des éléments en polycarbonate sont implantés pour un apport de lumière naturelle. Pour marquer l'identité visuel de Bergerat Monnoyeur et également d'animer les façades, des éléments métalliques en drapeau de teinte jaune sont posés de façon aléatoire.

Le volume secondaire des bureaux est habillé sur le niveau RdC par un bardage à ondes posé verticalement de teinte gris foncé (RAL7022). Pour le niveau supérieur, un bardage type bac acier « plan » de teinte blanche sera posé. Les menuiseries extérieures seront en adéquation avec les teintes de bardage.

Les couvertures seront de type à faibles pentes (3,1%) dissimulées par un acrotère. Elles seront constituées d'un bac acier, support d'isolant en laine minérale, recouvert d'une étanchéité de type bi-couche auto-protégé de teinte gris foncé pour l'entrepôt.

d'enduits de teintes discrètes (gammes de sable, beige...).

Les façades de même volume présenteront une unité de matériaux. Les éléments signifiants pourront se démarquer (ouvertures). La façade devra comporter au moins 10% de verre, bois ou brique et de préférences aux endroits correspondant aux ouvertures.

De manière générale, les teintes des bâtiments seront en harmonie avec l'environnement, excluant les couleurs vives (rouge...) et le blanc pur.

Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou d'entrepôts seront réalisés en profilés divers ou en bois traité (lames verticales teintées aspect brou de noix).

Les bâtiments à usage d'activités réalisés en profilés divers utiliseront des tonalités différentes, notamment pour la couverture, afin d'éviter l'effet de masse.

#### TOITURES

Les toitures des bâtiments à usage d'activités seront réalisées :

- soit en plaques profilées,

- soit en ardoises synthétiques ou en shingle de teinte brune ou gris bleu,
- soit végétales.

Les bâtiments de type industriel ou commercial devront recevoir des acrotères afin de cacher tout point de vue sur les faibles pentes de la toiture.

#### ENSEIGNES

Les enseignes devront être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont apposées et s'intégrer à l'environnement.

Les mâts surmontés d'une enseigne et les enseignes lumineuses sont interdits. Elles ne devront pas dépasser l'acrotère.

Les enseignes devront être éclairées par un dispositif extérieur, d'intensités variables à l'exclusion de tous systèmes clignotants ou agressifs qui pourraient entraîner une gêne pour le voisinage.

Les couleurs propres à l'entreprise pourront être apposées sur la façade à limite de 10% de la surface totale.

Les couleurs agressives sur de grandes surfaces sont interdites.

Le volume général de l'entrepôt est un volume simple doté d'un acrotère assurant garde-corps de sécurité en toiture et masquant la couverture à faible pente invisible depuis le sol.

**ANNEXES**

Les citernes de gaz liquéfié, de mazout ou de récupération des eaux pluviales ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux non visibles de la voie publique, ou masquées par un rideau de verdure.

**CLOTURES**

Les clôtures auront une simplicité d'aspect.

Les grillages seront constitués de mailles rectangulaires ou carrées soudées de couleur verte, et montés sur des potelets en fer de même couleur.

Les clôtures et portails auront une hauteur de 2 mètres.

Les grillages doublés d'une haie vive sont vivement recommandés. Les clôtures en plaques de béton sont interdites.

**PROTECTION PARTICULIERE**

La trame végétale identifiée au plan 5e est protégée en vertu des dispositions de l'article L. 123-1-5(7°) du Code de l'Urbanisme ; elle doit être conservée.

La périphérie du terrain est ceinturée d'une clôture. La clôture est constituée de potelets métalliques en métal laqué et panneaux de treillis soudés à maille 50x200mm. La clôture est de teinte verte. Les clôtures ont une hauteur de 2 m.

**ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En particulier, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à usage de bureaux,  
. 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les établissements à usage de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente,  
. 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les hôtels et les restaurants,  
. 1 place de stationnement par chambre  
. 1 place de stationnement par tranche de 10 m<sup>2</sup> de surface de restaurant ouverte au public.
- pour les salles de spectacle et de réunion,  
. 5 places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les stationnements des véhicules légers du personnel sont disposés côté Sud-Est, face et au plus près des bureaux.

Le parc de stationnement comporte 131 places, (dont 3 places dimensionnées aux normes PMR / PSH). Il permet l'accueil des stationnements pour les deux-roues et des places réservées à la recharge des véhicules électriques au nombre de 27 (pré-équipées). Le nombre de place de stationnement V.L. et deux-roues est conforme aux besoins exprimés par le futur exploitant et au PLU.

Le calcul du nombre de place de stationnement des deux-roues, fait référence à l'Arrêté du 13 juillet 2016 relatif à l'application des articles R.111-14-2 à R.111-14-8 du code de la construction et de l'habitation fixant pour les bâtiments à usage principal industriel ou tertiaire à 15% de l'effectif total simultané des salariés déclarés par le maître d'ouvrage. Ce nombre est de 135 salariés présents simultanément (au changement d'équipe), soit réglementairement au moins 21 places de stationnement deux-roues suivant le code de la construction et de l'habitation. Il est prévu 22 places de stationnement deux-roues.

Conformément à l'article R111-14-3 du code la construction et habitation, 20% des places de stationnement V.L. et deux-roues sont conçus pour pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge électrique. A cette fin il est prévu 27 places V.L. et la totalité du parc de stationnement pour deux-roues pré-équipés par la mise en place de fourreaux électrique de liaison entre le TGBT du site et ces places.

- pour les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales (dont la surface de vente est inférieure à 300 m<sup>2</sup>),  
. 1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- pour les établissements à usage d'entrepôt,  
. 1 place de stationnement par tranche de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ainsi que pour les visiteurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les places de stationnement doivent être accessibles et utilisables en permanence et présenter des dimensions satisfaisantes, soit : au minimum 5 m de longueur, 2,30 m de largeur et 6 m de dégagement ou 25 m<sup>2</sup> par place y compris les aires d'évolution.

**ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

**ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Les espaces boisés figurant au plan comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

**OBLIGATION DE PLANTER**

Les aires de stationnement doivent être dissimulées par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> seront entrecoupées de bandes, de minimum 5 m de largeur, plantées d'arbres tiges et de haies, constituant alors une coupure verte.

Le stockage de matériaux ou marchandises à l'air libre est interdit. Il devra être intégré au bâtiment d'exploitation ou dans un bâtiment annexe spécialement conçu à cet effet.

Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral ou végétal).

Les espaces verts doivent couvrir une surface au moins égale à 20 % de la surface totale du terrain, dont 30% en façade de la construction.

L'aménagement paysager se divise en trois typologies déclinées en fonction des espaces et des usages.

- La réalisation d'un alignement d'arbres de haut jet en façade le long de la départementale pour donner une échelle aux bâtiments construits en second plan
- La mise en valeur de l'entrée du site par un double alignement marquant la perspective.
- L'implantation de haies vives accompagnées ponctuellement d'arbres tiges pour venir habiller et ombrager l'aire de stationnement
- Et la réalisation d'un complément de boisement en limite avec l'EBC existant dans un objectif de continuité écologique.

Une prairie rustique sera implantée sur le site afin de conserver le cadre verdoyant et végétal du lieu et aussi de limiter les actions d'entretien.

Les espaces verts et chemins stabilisés représenteront 41 954 m<sup>2</sup>, soit 59 % du terrain.



La plantation d'essences locales devra être privilégiée.	La palette végétale proposée est adaptée au type de sol, à l'usage du site et en adéquation avec la biodiversité locale
<b>ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> Non réglementé.	Sans objet.