

TERRANOBILIS

CONSTRUCTION D'UNE PLATE-FORME LOGISTIQUE ZAC DE LA LOUVETERIE 28800 BONNEVAL

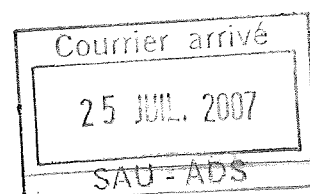
MAITRE D'OUVRAGE		102 AVENUE DE ROSNY 93250 VILLEMONTBLE Tél. : +33 7 89 83 68 36	 TERRA NOBILIS 2 SAS 54/58 allée du Platane - 93250 VILLEMONTBLE Capital 10 000,00 € Tél. 01 48 94 00 11 - Fax 01 48 94 30 28 Siret 839 829 785 00014 - APE 4299Z
ASSISTANT MAITRISE D'OUVRAGE		52-54 RUE DE LA BELLE FEUILLE 92100 BOULOGNE-BILLANCOURT Tél. : +33 1 41 31 26 16	
MAITRE D'OEUVRE ARCHITECTE		7 RUE BAYARD 75008 PARIS Tél. : +33 1 42 25 26 07	 AGENCE FRANC ARCHITECTURE - INGENIERIE SAS 4, rue Bayard - 75008 PARIS Tél. : +33 1 42 25 26 07 SIRET 832 319 304 000 15 RCS Paris 502 319 304
BE ICPE		9 RUE DALOU 75015 PARIS Tél. : +33 2 40 72 68 23	
BE ENVIRONNEMENTAL		23 BOULEVARD VAN GOGH 59650 VILLENEUVE-D'ASCQ Tél. : +33 3 20 47 23 20	
BE URBANISME		CENTRE D'AFFAIRE REGUS 14 AVENUE DE L'EUROPE 77144 MONTEVRAIN Tél. : +33 1 60 42 88 30	

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

PC	REGLEMENT DE LOTISSEMENT	
	modifications	référence
30		1215
		Date : 24/06/2022
		Ech. : Sans échelles

REGLEMENT du LOTISSEMENT

SOMMAIRE



Titre 1	DISPOSITIONS GENERALES	
Article 1.1	Objet du règlement	2
Article 1.2	Champs d'application	2
Article 1.3	Destination des lots	2
Article 1.4	Modification du lotissement	2
Article 1.5	Subdivision des îlots	2
Article 1.6	Réunion des lots	2
Titre 2	MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL	
Article 2.1	Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2.2	Occupations et utilisations du sol admises	3
Article 2.3	Accès et voirie	3
Article 2.4	Desserte par les réseaux	3
Article 2.5	Caractéristiques des terrains	3
Article 2.6	Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques	4
Article 2.7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
Article 2.8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	4
Article 2.9	Emprise au sol	4
Article 2.10	Hauteur des constructions	4
Article 2.11	Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et prescriptions de protection	4
Article 2.12	Stationnement des véhicules	4
Article 2.13	Espaces libres, plantations	4
Titre 3	POSSIBILITE MAXIMALE d'OCCUPATION du SOL	
Article 3.14	Possibilités maximales d'occupation du sol	5
Annexes	PLU de BONNEVAL Règlement Zone AUx et Orientations d'Aménagement	
Annexe 1	Règlement de la zone AUx	A-I 1 à 9
Annexe 2	Orientations d'Aménagement de la zone AUx - Extrait commentaires	A-II 1 à 5
Annexe 3	Orientations d'Aménagement de la zone AUx - Documents graphiques	OA 3.1 à 3.9

Titre 1

DISPOSITION GENERALES

Article 1.1 - Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général dans le lotissement "La Louveterie" situé sur la commune de BONNEVAL, tel que le périmètre est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

Article 1.2 - Champ d'application

Le règlement s'applique sous réserve du droit des tiers et sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BONNEVAL, à savoir le règlement du Plan Local d'Urbanisme - PLU.

Il est opposable et s'impose, dans son intégralité, à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de ce lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif des terrains bâtis ou non, par reproduction in extenso à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Article 1.3 - Destination des lots

Le lotissement comprend :

- **8** îlots nommés de A à H inclus, comportant **40** lots à bâtir nommés de 1 à 40 inclus.
- **1** îlot affecté à un ouvrage technique collectif, nommé BR.

Article 1.4 - Modification du lotissement

Une demande de modification du présent lotissement peut être faite à l'initiative du lotisseur, d'un loti ou d'un tiers intéressé, et sous réserve que cette modification soit compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable dans le secteur comportant le terrain considéré et dans le respect de l'article L.315-3 du code de l'urbanisme.

Article 1.5 - Réunion des lots

Les lots numérotés de 1 à 40 inclus pourront être réunis au fur et à mesure des besoins sans qu'il y ait lieu de demander d'arrêté modificatif de lotissement. Les nouveaux lots ainsi créés devront respecter les règles d'urbanisme de ce présent règlement.

Titre 2

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

La commune de BONNEVAL est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme opposable.

Le règlement applicable au projet est celui de la zone ou des zones où sont situés les terrains concernés par ce lotissement, complété par les dispositions particulières définies dans les articles suivants :

Article 2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.2 - Occupations et utilisations du sol admises

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.3 - Accès et voirie

Tous les lots doivent avoir un accès direct sur les voies existantes ou à créer du lotissement, selon les dispositions prévues par le plan de composition, excepté pour les lots 1 et 2 qui auront un droit de passage sur la voirie à créer, interne à l'îlot adjacent (hors opération).

Article 2.4 - Desserte par les réseaux

Concernant la desserte par les réseaux et le raccordement à ceux-ci, on se reportera aux **plan(s) des réseaux** (pièce(s) N° 10 du dossier).

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement et des caractéristiques techniques des branchements et raccordements et de tout autre dispositif prévu ci-dessous ou par le Plan Local d'Urbanisme.

Ceux-ci seront réalisés à ses frais et charges.

- **Adduction d'eau potable**

Identique aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme.

- **Assainissement eaux pluviales**

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales (réseau de noues et fossés) est obligatoire pour toute construction nouvelle et autres surfaces imperméabilisées nouvelles présentes dans les lots.

Un traitement qualitatif des eaux pluviales pourra être demandé au niveau du lot, en amont du point de rejet dans le réseau collectif. Le type de traitement doit être défini au cas par cas au moment du dépôt de permis de construire de l'installation et selon l'activité et les risques engendrés par l'entreprise.

- **Assainissement eaux usées**

Les eaux usées doivent être rejetées au réseau public d'assainissement, selon les dispositions contenues dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme (article AUx 4).

- **Electricité et Télécommunications**

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques de chacun des lots sont figurées **plan de composition**, avec une superficie comprise entre environ 3 452 m² et 8 563 m².

Article 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation générale et emprises publiques

Les constructions doivent respecter les zones non aedificandi définies dans le plan de composition.

Dans les autres cas, elle devront respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.9 - Emprise au sol

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, selon les dispositions ci-après.

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,0 mètres, sauf si celle-ci sont intégrées à des bâtiments d'activités d'une hauteur supérieure.

Pour les autres constructions, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder, selon les lots :

- Lots 6 à 11 inclus : 7,0 mètres
- Lots 1 à 5 inclus, 13 à 15 inclus, et 33 à 40 inclus : 9,0 mètres
- Lots 12 et 16 à 32 inclus : 15,0 mètres

Article 2.11 - Aspect extérieur des constructions, aménagement des abords et prescriptions de protection

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.12 - Stationnement des véhicules

Identiques aux dispositions contenues dans le Plan Local d'Urbanisme (voir annexe en fin de règlement).

Article 2.13 - Espaces libres, plantations

Les terrains doivent être plantés selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme et conformément au plan de composition.

Les végétaux seront sélectionnés parmi la palette végétale prévue par le cahier des charges du lotissement et pour les haies

- en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (laurier , pyracantha, ...) à 50 % maximum du nombre total de plants,
- et en excluant les conifères (cyprès, thuya , ...).

Titre 3
POSSIBILITE MAXIMALE
d'OCCUPATION du SOL

Article 3.14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La Surface Hors Œuvre Nette maximale disponible sur chacun des lots et îlots est définie ci-après :

N° lot	Surface	SHON
1	4500	5400
2	5500	6600
3	3479	3925
4	4200	5039
5	5700	6841
6	3570	3107
7	4734	4261
8	3973	3576
9	3845	3460
10	3973	3576
11	3606	3245
12	5544	9979
13	5857	7028
14	5945	7134
15	4914	5897
16	6552	11794
17	5360	9648
18	7470	13446
19	6800	12240
20	6334	11401
21	5781	10148
22	6632	11731
23	7778	14000
24	5833	10499
25	6550	11099
26	6112	10336
27	4460	7344
28	4069	7259
29	8435	15183
30	4561	8210
31	4844	8719
32	6818	12272
33	6370	8076
34	8563	10276
35	7135	8562
36	6569	7883
37	4564	5477
38	5551	6119
39	7522	9026
40	7123	8455
Total	227126	328271

Annexe REGLEMENT du PLU Zone AUx

CARACTERE et VOCATION de la ZONE

La zone AUx couvre un **site naturel** destiné à être ouvert à l'urbanisation pour accueillir principalement des **activités économiques**, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Cette zone se subdivise en plusieurs secteurs distincts selon leur vocation propre et la capacité actuelle ou prévue des équipements périphériques au regard de leur importance et de leur destination :

- Les **secteurs immédiatement urbanisables** pour lequel les équipements périphériques actuels ou prévus à court terme apparaissent suffisants pour y autoriser des constructions et installations nouvelles, soit lors d'une action ou opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements, dans les conditions définies par le présent règlement :
 - le **secteur 1 AUx a** : à vocation principale d'activités commerciales et hôtelières.
 - le **secteur 1 AUx b** : à vocation principale d'activités économiques, compatibles avec l'environnement urbain le jouxtant.
 - le **secteur 1 AUx c** : à vocation principale d'activités économiques de toute nature, dans les limites définies par le présent règlement.
 - le **secteur 1 AUx d** : à vocation principale d'activités économiques exclusivement réservés aux activités industrielles et artisanales.

(...)

De même, dans l'ensemble de la zone, pour les occupations et utilisations du sol préexistantes, certaines possibilités d'aménagement ou de développement peuvent être admises, dès lors qu'elles sont pas incompatibles avec la vocation actuelle et future de la zone ou du secteur.

Ces zones et secteurs font l'objet des prescriptions réglementaires ci-après, complétées le cas échéant par des **Orientations d'Aménagement** annexées (au sens de l'article L.123-1, alinéa 3, du Code de l'Urbanisme), traduites notamment par le **Schéma d'Aménagement de Zone**, suivant la légende (pièce N° 4-1-2).

En outre, certaines parties de la zone ou certains secteurs sont affectés d'un indice particulier :

- **indice " br " :** pour les sites où les occupations et utilisations du sol admises sont soumis à des dispositions particulières en raison des nuisances liées au bruit des infrastructures terrestres.

SECTION I - NATURE de l'OCCUPATION et de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE AUx 1 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL INTERDITES

1 • Rappel

- Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

2 • Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites, à l'exception des cas prévus à l'article AUx 2 :

- Toute occupation ou utilisation du sol est interdite, à l'exception de celles soumises à conditions particulières, définies à l'article AUx 2, ci-après.

ARTICLE AUx 2 : OCCUPATIONS et UTILISATIONS du SOL SOUMISES à CONDITIONS PARTICULIERES

1 • Rappels

- Certaines occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions particulières du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations (déclaration, autorisation préalable, respect de certaines normes, ...). Celles-ci sont rappelées dans le titre I du présent règlement.

2 • Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions définies :

- Les occupations et utilisations du sol ci-après ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - S'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone ou du secteur, notamment en matière de création de voiries et d'organisation foncière, conformément aux principes définis par le **P.A.D.D.** et, lorsqu'elles existent, aux **Orientations d'Aménagement** annexées, traduites notamment par le **Schéma d'Aménagement de Zone**, suivant la légende (pièce N° 4-1-2).
 - Que l'aménagement ultérieur de la zone, dans le cas où l'urbanisation se réaliserait par tranches successives et éventuellement indépendantes, soit possible.
En particulier, les voiries et réseaux divers doivent être conçus à cet effet.
 - Que les équipements nécessaires à leur desserte soient :
 - soit, suffisants au regard de la construction ou de l'opération projetée et, qu'en matière de voiries les desservant, elles n'apportent pas de nuisances ou de dangers supplémentaires pour les usagers et les riverains de celles-ci,
 - soit, éventuellement réalisés par la collectivité, notamment dans le cadre des dispositions prévues par les articles L.332-9 et L.332-11-1 du Code de l'Urbanisme, ou tout autre modalité de financement des équipements collectifs,
 - Et, pour les équipements internes à une opération, préalablement réalisés et pris en charge par le (ou les) opérateur(s).

2-1 Dans l'ensemble de la zone sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général qui :
 - de par leur nature ou les contraintes techniques, ne peuvent être localisées dans les autres zones,
 - ou, sont directement nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises ou prévues dans la zone
 - ou, qui ne sont pas incompatibles avec celle-ci.
- Les constructions et installations destinées à l'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'il s'agisse de logements nécessaires pour le gardiennage, la sécurité et le fonctionnement des entreprises ou des services publics ou d'intérêt général,
 - et pour les entreprises qu'ils soient accolés ou intégrés à un bâtiment principal (à usage de production, de stockage, de bureaux, de commerces, ...) ou d'un bâtiment d'accueil.
- Les aires de stationnement publiques ou privées, soumises ou non à autorisation au titre de l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme, à condition également de les intégrer à l'environnement naturel et urbain, notamment par des plantations en application de l'article 13 ci-après et en respectant les prescriptions propres à chaque secteur.
- L'aménagement, l'extension, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, à condition également :
 - de ne pas être incompatible avec la vocation actuelle et future de la zone ou du secteur,
 - de ne pas compromettre son organisation, son aménagement et son développement ultérieur,
 - et que l'aménagement ou changement d'affectation se réalise dans le volume bâti existant, éventuellement augmentée de possibilités d'extension dans la limite de la Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) ci-après :
 - 25 % pour les constructions à usage d'activités,
 - 10 % pour les autres constructions.

En cas d'extension, les dispositions ci-dessus s'appliquent même si le bâtiment d'origine est situé dans une autre zone (parcelle pour partie comprise dans la zone AUx et dans une autre zone).

2-2 Dans les Secteurs 1 AUx a, 1 AUx b, 1 AUx c et 1 AUx d, sont admis :

- Les installations et travaux divers suivants, définis aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme :
 - les aires de stationnement de plus de dix véhicules,
 - les affouillements ou exhaussements du sol,A condition :
 - d'être rendus nécessaires par la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou dans les secteurs adjacents,
 - d'être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, lorsqu'elles sont définies (pièce N° 4-1-2), notamment celles prise en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - de ne pas compromettre l'aspect paysager naturel et bâti environnant ou de faire l'objet d'un traitement paysager adapté, notamment en application des dispositions du présent règlement et des dites **Orientations d'Aménagement**.
- Les constructions et installations nécessaires aux services collectifs des entreprises (accueil, gardiennage, restauration, ...), à condition, dans le cas de plusieurs installations, de constituer des ensembles immobiliers cohérents.

2-3 Dans le Secteur 1 AUx a, sont admis :

- Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :
 - aux commerces,
 - à l'hébergement hôtelier et à la restauration.
- Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux bureaux.Et, à condition également d'être directement liés ou nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus.
- Les installations nuisantes, à condition également :
 - d'être directement liées ou nécessaires aux constructions et installations autorisées ci-dessus,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain,, notamment en application des dispositions du présent règlement et des **Orientations d'Aménagement** annexées lorsqu'elles sont définies (pièce N° 4-1-2).

2-4 Dans le Secteur 1 AUx b, sont admis :

- Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux bureaux,
 - aux commerces,
 - à l'hébergement hôtelier et à la restauration.Et à condition également :
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et, particulièrement pour les zones urbaines adjacentes, une aggravation des dangers et nuisances incompatible avec leur fonction résidentielle et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain,, notamment en application des dispositions du présent règlement et des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature, à condition :
 - d'être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, lorsqu'elles sont définies (pièce N° 4-1-2), notamment celles prise en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - ou d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet, en application des dispositions du présent règlement et les dites **Orientations d'Aménagement**.

2-5 Dans le Secteur 1 AUx c, sont admis :

- Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt,
 - aux commerces,
 - aux bureaux.
- Les installations nuisantes, à condition également :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain,, notamment en application des dispositions du présent règlement et des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature, à condition :
 - d'être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, lorsqu'elles sont définies (pièce N° 4-1-2), notamment celles prise en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - ou d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet, en application des dispositions du présent règlement et les dites **Orientations d'Aménagement**.

2-6 Dans le Secteur 1 AUx d, sont admis :

- Les constructions, les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, ainsi que les installations connexes, dès lors qu'ils sont destinés :
 - à l'artisanat,
 - à l'industrie.
- Les installations nuisantes, à condition également :
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances ou dangers éventuels et dans la mesure où elles satisfont à la législation en vigueur,
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer leur intégration dans l'environnement naturel et urbain,, notamment en application des dispositions du présent règlement et des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Les dépôts de véhicules et de tout autre nature, à condition :
 - d'être compatibles avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, lorsqu'elles sont définies (pièce N° 4-1-2), notamment celles prise en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
 - ou d'être réalisés à l'intérieur d'une enceinte ou d'un bâtiment clos prévu à cet effet, en application des dispositions du présent règlement et les dites **Orientations d'Aménagement**.

2-7 Disposition particulières applicables aux secteurs "br" :

- Les constructions exposées aux bruits de la Route Nationale N°10 et de la ligne TGV, ne sont en outre admises que si elles respectent les normes d'isolement acoustique définies par l'arrêté préfectoral N° 2003 0866 du 22 juillet 2003, conformément aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

SECTION II - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE AUx 3 : ACCES et VOIRIES

1• Rappels

- Les dispositions de l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2• Prescriptions générales

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité, soit directement, soit en application de l'article 682 du Code Civil (passage sur fond voisin), dont les caractéristiques répondent à sa destination et à la circulation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- Le permis de construire peut être refusé ou soumis à des conditions spéciales pour des motifs de sécurité, selon les prescriptions de l'article R.111-4 rappelé ci-dessus.
- La délivrance du permis de construire ou de lotir peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

3• Prescriptions particulières

3-1 Accès

- Le long de la RN 10 les accès sont interdits, sauf pour les constructions et installations existantes à la date d'opposabilité du PLU et qui ne peuvent être desservies par une autre voie.
- Le long des Routes Départementales :
 - les accès peuvent être interdits lorsque la propriété est desservie par une autre voie ouverte à la circulation et en état de viabilité où la gêne pour la circulation sera moindre,
 - toutes les dispositions seront prises pour assurer la sécurité et limiter le nombre de débouchés sur la voie (regroupement des accès, dégagement de visibilité, modalités d'exécution, ...).
- Le long de l'ensemble des voies publiques :
 - les accès devront être dans la mesure du possible regroupés et compatibles avec les principes définis par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).

3-2 Voirie

- La largeur de plate-forme des voies nouvelles, publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, ne peut être inférieure à 10 mètres.
- Les voies de desserte des zones et secteurs seront réalisées selon les principes définis par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2), notamment en ce qui concerne les raccordements avec les voies existantes ou à créer, ainsi que les Emplacements Réservés prévus à cet effet.

Toutefois, d'autres tracés et débouchés peuvent être recherchés si le parti d'aménagement le justifie et à condition de respecter les principes de liaisons avec les voiries existantes ou à créer.
- Les voies nouvelles en impasse sont interdites, sauf à titre transitoire lorsque l'aménagement se fait par tranches successives et dans les cas et conditions prévus par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2), ou si elles sont compatibles avec celles-ci.

ARTICLE AUX 4 : DESSERTE par les RESEAUX

1• Rappels

- Les dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.

2• Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle, qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.
- Si les ressources en eau s'avéraient insuffisantes pour assurer la desserte incendie, compte-tenu de l'opération projetée, il pourra être demandé au pétitionnaire de réaliser à sa charge les moyens et réserves et eau nécessaires sur son domaine privé.

3• Assainissement

3-1 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 et 641 du Code Civil).
- Le rejet de ces eaux en rivière doit faire l'objet de l'autorisation des services compétents, exerçant la police de l'eau.
- Lorsqu'il existe un réseau public apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir leur évacuation dans ledit réseau.
- 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 pétitionnaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3-2 Eaux usées

3-2-1 Assainissement collectif

- Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.
- Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- En outre, le rejet dans le réseau collectif d'eaux résiduelles non domestiques (industrielles, artisanales, agricoles, ...) pourra, si besoin conformément aux textes en vigueur, être soumis à des conditions particulières et notamment à un pré-traitement individuel, à la charge de l'entrepreneur.

3-2-2 Assainissement individuel

- Pour les terrains actuellement non ou insuffisamment desservis par un réseau collectif, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation sanitaire et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées en fonction de la nature du sol et du sous-sol.

Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau lorsqu'il sera réalisé.

4• Desserte électrique et de télécommunication

- Les branchements aux lignes de distribution publique d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain lorsque celle-ci sont édifiées en souterrain sur le domaine public ou les espaces collectifs.
- Dans les opérations d'aménagement et les ensembles de constructions groupées ou non, les dessertes intérieures seront enterrées, les travaux du génie civil étant à la charge du lotisseur ou du promoteur.

5• Ordures ménagères et déchets industriels

- Toute construction ou installation engendrant des ordures ménagères ou des déchets industriels compatible avec la collecte mécanisée assurée par la collectivité, devra permettre cette collecte, dans des conditions adaptées à ce service.

Des zones de stockage, intégrées à l'environnement paysager, doivent être prévues pour les containers, hors du domaine public, mais accessible à partir de la voirie publique ou des accès privés.

ARTICLE AUX 5 : CARACTERISTIQUES des TERRAINS

- Non réglementé.

ARTICLE AUX 6 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux VOIES et EMPRISES PUBLIQUES

1. Définition et principes :

- L'implantation de la construction est considérée par rapport aux voies et autres emprises publiques permettant l'accès au terrain d'assise de ladite construction - par exemple place.
- En cas d'élargissement ou de rectification du tracé de l'emprise publique, par l'inscription d'une partie du terrain en Emplacement Réservé, les règles d'implantation sont à considérer à partir de la nouvelle limite définie par le tracé de l'emplacement réservé. Le même principe s'applique en cas de cession de terrain, en application de l'article R. 332-15 du Code de l'Urbanisme.

2. Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions particulières, portées au **plan de découpage en zones**, selon la légende (pièces N°4-2), ou définies par les **Orientations d'Aménagement** (pièces N°4-1-2) les constructions devront s'implanter en respectant un recul minimum, par rapport à l'axe de la voie, de :
 - 50,00 mètres le long de la RN 10,
 - 25,00 mètres le long des autres voies.
- Toutefois un recul différent est possible dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, à condition de ne pas aggraver la non conformité par rapport à la règle,
 - construction ou installation à usage d'infrastructure ou nécessaires pour les services publics ou d'intérêt général, à condition d'être compatible avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, lorsqu'elles existent (pièces N°4-1-2),
 - annexe de faible importance et portique nécessaires à l'équipement des accès et des parkings, à condition d'être compatible avec les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièces N°4-1-2),
 - construction ou installation s'inscrivant dans les prescriptions des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièces N°4-1-2).

3. Règles d'implantation définies graphiquement par les Orientations d'Aménagement :

- L'implantation des constructions est également définie par des prescriptions graphiques particulières définies au titre des **Orientations d'Aménagement et traduites** par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, notamment en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions définie par ce **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2) et être coordonnée et avec sa trame de composition.

ARTICLE AUX 7 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS par RAPPORT aux LIMITES SEPARATIVES

1. Règles d'implantation :

- A défaut de prescriptions particulières, portées au **plan de découpage en zones**, selon la légende (pièces N°4-2), ou définies par les **Orientations d'Aménagement** (pièces N°4-1-2) les constructions devront s'implanter par rapport aux limites séparatives :
 - soit sur la limite ou en respectant le retrait minimum défini ci-dessous, pour les constructions à usage de bureaux et d'habitat,
 - en respectant le retrait minimum défini ci-dessous, pour les autres constructions.
- Toutefois un recul différent est possible dans les cas suivants :
 - aménagement ou extension d'une construction existante à la date d'opposabilité du PLU, à condition de ne pas aggraver la non conformité par rapport à la règle,
 - construction ou installation à usage d'infrastructure ou nécessaires pour les services publics ou d'intérêt général, à condition d'être compatible avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, lorsqu'elles existent (pièces N°4-1-2),
 - annexe de faible importance et portique nécessaires à l'équipement des accès et des parkings, à condition d'être compatible avec les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièces N°4-1-2),
 - construction ou installation s'inscrivant dans les prescriptions des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièces N°4-1-2).

2. Retrait par rapport à la limite séparative :

- Le retrait par rapport à la limite séparative sera au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesuré du sol naturel à l'égout de la toiture ou au point le plus haut de l'acrotère, avec un minimum de :
 - 9,00 mètres en **secteurs 1 AUx a, c et d**,
 - 4,50 mètres en **secteur 1 AUx b**.

3. Règles d'implantation définies graphiquement au plan de découpage en zone ou par les Orientations d'Aménagement :

- L'implantation des constructions est également définie par des prescriptions graphiques particulières définies au titre des **Orientations d'Aménagement et traduites** par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende.

L'implantation des constructions devra être compatible avec les dispositions définie par ce **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2) et être coordonnée et avec sa trame de composition.

ARTICLE AUX 8 : IMPLANTATION des CONSTRUCTIONS les UNES par RAPPORT AUX AUTRES sur une MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions non contiguës devra être compatible avec les impératifs de sécurité.
- L'implantation des constructions devra en outre être coordonnée avec la trame de composition définie par le **Schéma d'Aménagement de Zone** annexé, selon la légende (pièce N° 4-1-2).

ARTICLE AUx 9 : EMPRISE au SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder par rapport à la superficie totale de la parcelle :
 - Dans le secteur 1 AUx a : 30 %, suivant les modalités d'application du 4 e alinéa ci-après
 - Dans le secteur 1 AUx b, c et d : 60 %
- Cette disposition n'est pas applicable pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.
- Ces emprises maximales devront en outre être compatibles avec les prescriptions particulières définies par les **Orientations d'Aménagement** (pièces N°4-1-2), pour les articles 6, 7 et 8 ci-dessus.
- Dans le secteur 1 AUx a, l'emprise de 30 % définie ci-dessus doit être considérée par rapport à la superficie de l'ensemble du secteur et peut être adaptée en fonction de la configuration du parcellaire créé à l'occasion d'une opération d'aménagement ou de construction, si l'emprise des constructions est compatibles avec les prescriptions graphiques définies au titre des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2), selon la légende.

Elle peut être éventuellement redéfinie pour chacune des parcelles créées (par un règlement de lotissement, un cahier des charges de cession de terrain, ...) dès lors qu'elles restent dans l'esprit de ces **Orientations d'Aménagement**.

ARTICLE AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE des CONSTRUCTIONS

1. Définition et principes :

- La hauteur d'une construction est mesurée à partir du sol naturel, avant tout terrassement, du point le plus bas au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faitage), les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, selon les dispositions ci-après.

2. Hauteur absolue :

- Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 7,0 mètres, sauf si celle-ci sont intégrées à des bâtiments d'activités d'une hauteur supérieure.
- Pour les autres constructions, la hauteur des constructions nouvelles ne pourra excéder 9,0 mètres, sauf dans les cas visés au 3e ci-après.

3. Règles de hauteur définies par les Orientations d'Aménagement :

- Dans les secteurs 1 AU x, la hauteur des constructions, suivant leur implantation, est définie par des prescriptions graphiques particulières définies au titre des **Orientations d'Aménagement et traduites par le Schéma d'Aménagement de Zone** annexé (pièce N° 4-1-2), selon la légende, notamment en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR des CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT des ABORDS et PRESCRIPTIONS de PROTECTION

1. Rappels et principes généraux

- Les dispositions de l'article R 111. 21 du Code de l'Urbanisme restent applicables, indépendamment des prescriptions ci-dessous qui précisent des obligations propres au caractère de l'environnement naturel et bâti de la commune.

Certaines de ces dispositions sont illustrées dans l'annexe du présent règlement au titre **des Orientations d'Aménagement** (pièce N° 4-1-2).

Ainsi, les constructions nouvelles et celles aménagées ou restaurées doivent, par leurs dimensions, leur architecture et la nature des matériaux, ainsi que le traitement de leurs abords, avoir un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants afin de préserver l'intérêt du patrimoine architectural, naturel et urbain communal.

2. Prescriptions concernant la protection des éléments de paysages et des sites naturels ou urbains

- Les terrains boisés "classés" ou non identifiés au plan de découpage en zones (pièces N° 4-2-1 à 3) selon la légende sont soumis aux règles de la zone dans laquelle ils sont inclus.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets à même développement.
- Les "**Espaces Boisés Classés**" identifiés au plan de découpage en zones (pièces N° 4-2-1 à 3) selon la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

Ce qui interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Ils sont donc inconstructibles. Les défrichements sont interdits et coupes et abatages sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas prévus à l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme complétés par arrêté Préfectoral.

- Les "**Espaces Boisés à préserver**" inscrits au plan de découpage en zones (pièces N° 4-2-1 à 3) selon la légende, constituent des "**éléments de paysage identifiés**" pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les détruire sont soumis aux dispositions de l'article L.442-2 du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations admises ne seront autorisées que :

- si les abatages d'arbres sont limités strictement à ceux qui sont nécessaires aux implantations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules,
- et, si leur insertion dans le site est soigneusement étudiée et si elles respectent ou reconstituent le boisement existant par des plantations en nombre équivalent, composées de sujets d'espèces indigènes à même développement,
- ou, si ces espaces sont remplacés par un traitement paysager coordonné avec la trame paysagère définie par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2), prévues au titre de l'article AUx 13 ci-après.

3- Prescriptions concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

3-1 Prescriptions générales

- Toute architecture d'une autre région est interdite.
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) doivent être enduits ou être doublés par un parement.
- Les différentes parties d'un bâtiment devront présenter une unité de conception et une harmonie dans le choix des matériaux.
- Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.
- Des adaptations aux prescriptions ci-dessus peuvent être admises selon les dispositions ci-après et dans le cadre des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- De même, adaptations à ces **Orientations d'Aménagement** peuvent être prévues par un règlement de lotissement ou par un cahier des charges de cession de terrain, pour les dispositions 3-2 à 3-4 ci-après, dès lors qu'elles restent dans leur esprit général et ne contribuent pas à dénaturer les options fondamentales : qualité et unité de la composition urbaine et de l'architecture ; mise en valeur du paysage de l'entrée d'agglomération et des abords de la RN 10.

3-2 Volumes des bâtiments

- Les volumes de bâtiments seront de conception simple et, pour les secteurs **1AUX**, coordonnés avec la trame de composition prévue par les **Orientations d'Aménagement** annexées, selon les principes définis par celles-ci (pièce N° 4-1-2).

3-3 Toitures

- Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception et, pour les secteurs **1AUX**, être également compatibles avec les **Orientations d'Aménagement** annexées, selon les principes définis par celles-ci (pièce N° 4-1-2).
- Dans les secteurs **1AUX a, c et d**, les toitures à pentes visibles de la voie publique sont interdites, sauf pour des parties de bâtiment limitées, si le parti architectural le justifie et dans les cas prévus par les **Orientations d'Aménagement**.

Des adaptations sont également admises pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et à la restauration.

3-4 Aspect des façades

- Les matériaux de parement et les peintures extérieures devront s'harmoniser entre eux et d'une couleur également en harmonie avec l'environnement naturel et bâti.
- Sont interdits :
 - Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques, fausses pierres,...),
 - Les matériaux industrialisés bruts (fibrociment, tôle, bardage PVC, ...),
 - Les parpaings et briques creuses destinés à être enduits, utilisés à l'état brut.
- Dans les secteurs **1AUX**, les couleurs seront sélectionnées parmi les teintes définies par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2), ou dans des teintes similaires.
- Le blanc pur, le blanc cassé et les couleurs vives sont interdites.

Toutefois, ces dernières peuvent être employées ponctuellement pour l'animation des façades, en liaison avec l'image de l'entreprise (enseigne) ainsi que pour certains éléments architecturaux, tels que les encadrements de baies, auvents halls d'accueil, entrées, salles d'exposition, bureaux, ...

Pour ces derniers éléments, qui se distinguent de l'ensemble des façades, les vitrages (ou matériaux similaires) peuvent être largement employés.

Quant au blanc, dans les secteurs **1AUX**, il ne peut être admis qu'en alternance avec les teintes prévues ci-dessus et sous réserve qu'elle soit justifiée par l'image de marque de l'entreprise (identité, charte graphique, ...).

- Toutefois, des adaptations aux prescriptions ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations destinées :
 - au commerce,
 - à l'hébergement hôtelier et à la restauration,
 - aux services publics ou d'intérêt général.

3-5 Clôtures sur voie

- Les clôtures sur voies, si elles existent, seront édifiées à l'alignement des voies et espaces publics.

Toutefois, des adaptations sont possibles :

- pour l'entrée des véhicules, si les conditions d'accès le justifient et à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation (visibilité et dégagement suffisants),
 - pour les bâtiments publics ou d'intérêt général et de locaux destinés à recevoir du public, s'il s'agit d'assurer une continuité entre l'espace public et le terrain d'assise de la construction ou installation,
 - s'il s'agit d'assurer une meilleure intégration de celles-ci au traitement paysager, notamment en application des principes définis par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Elles seront constituées principalement :
 - soit par une haie vive, constituée selon les prescriptions de l'article 13 ci-après et des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2), doublée ou non d'un grillage, fixé sur des supports métalliques fins,
 - soit par un grillage métallique à mailles rectangulaires rigides sur structure ou poteaux métalliques fins selon les principes définis par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).

- Leur hauteur (grillage et poteaux) ne pourra excéder 2,00 mètres, avec une possibilité de dépassement pour les cas prévus à l'alinéa ci-dessous (encadrement de portails, dépôts).
- Un muret de soubassement est admis à condition de ne pas excéder 0,15 mètre et d'être intégré au traitement paysager.
- La couleur des poteaux et du grillage sera noire ou proche du noir, ou encore vert foncé.
- Sont interdits tout autre dispositifs et notamment :
 - les grillages tendus sur poteaux en béton,
 - les grilles en fer forgé très ouvragées, les portails en "roues de charrettes" et autres décors originaux ,
 - les murs ajourés et les murs pleins.

Toutefois, pour ces derniers (murs pleins) leur utilisation est possible, à condition que la proportion de la maçonnerie par rapport à la clôture sur voie reste limitée :

- dans le cas d'encadrement de portails d'accès ou de portique,
- dans le cas de support d'enseigne,
- pour les aires de stockage de container de déchets (prévus à l'article 3) intégrés à la clôture,
- pour les dépôts (visés à l'article 2) dès lors qu'il présentent un impact visuel dans l'environnement.

Ils seront de conception simple, composés de matériaux s'harmonisant avec les façades et le caractère végétal de la zone. Sont interdits les parements en pierre reconstituée, à bossage ou non, et autres décors originaux .

3-6 Enseignes

- Les enseignes devront être intégrées aux bâtiments, aux clôtures ou à l'environnement végétal, et rester de proportions limitées compatibles avec le volume des bâtiments et l'environnement paysager, selon les principes définis par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Toutefois, des adaptations aux prescriptions ci-dessus sont possibles pour les constructions et installations destinées :
 - au commerce,
 - à l'hébergement hôtelier et à la restauration,
 - aux services publics ou d'intérêt général.

3-7 Traitement des abords

- Les espaces libres non affectés aux implantations des bâtiments et installations, aux accès, au fonctionnement, à l'entretien des ouvrages et constructions, ainsi qu'au stationnement des véhicules devront être plantés suivant les dispositions de l'article 13 ci-après et pour les secteurs **1AUx** , selon les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- En outre pour ces secteurs, le traitement des abords devra être coordonné avec la trame de composition définie par les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2) et compatible avec les prescriptions de celui-ci.
- Les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et autres installations et travaux divers, autorisés dans la zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager, destiné à limiter leur impact, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après et pour les secteurs **1AUx** , selon les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Les citernes de gaz liquéfié ou de carburant, ainsi que les installations similaires, doivent être placées à l'intérieur d'un bâtiment clos ou d'une enceinte (ou éventuellement enterrées lorsque cette disposition est possible), ou encore masquées par un écran végétal, suivant les dispositions de l'article 13 ci-après et pour les secteurs **1AUx** , selon les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).
- Pour les secteurs **1AUx** , les installations, citées aux deux alinéas précédents, peuvent être interdites ou soumises à des conditions particulières, notamment aux abords de la RN 10 en application de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, selon les prescriptions des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).

ARTICLE AUX 12 : STATIONNEMENT

1. Prescriptions générales

- Le stationnement des véhicules automobiles correspondant aux besoins des constructions, doit être assuré en dehors de la voie publique, conformément aux dispositions des articles L.332-15 (premier alinéa) et R.111-4 (a) du Code de l'Urbanisme.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.
- Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas :
 - pour les logements locatifs financés avec des prêts aidés par l'Etat où le nombre de places est fixé par l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme à une unité par logement maximum,
 - aux aménagements et extensions des constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU, s'il n'y a pas de changement d'affectation et de création de logements supplémentaires et lorsque la configuration ou la superficie du terrain ainsi que l'implantation des bâtiments existants ne permettent pas la réalisation de la totalité des places de stationnement.
- Pour les secteurs **1AUx** , la localisation et le traitement des aires de stationnement devra être compatible avec les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2) et conformes aux prescriptions de l'article 13 ci-après.

2. Règles applicables à chaque type de construction

- Les règles applicables à chaque type de construction sont définies par l'annexe du présent règlement (Cf. fin de document).
- Il sera en outre prévu des aires de stationnement et de manœuvre pour les véhicules lourds.
- Pour les autres constructions des places de stationnement seront aménagées en fonction de la destination de l'immeuble ainsi que de sa capacité d'accueil et par référence aux normes prévues ci-dessus, pour les immeubles directement assimilables.

ARTICLE Aux 13 : ESPACES LIBRES, AIRES de JEUX et de LOISIRS, PLANTATIONS

1. Principes généraux

- Les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone doivent faire l'objet d'un traitement végétal en rapport avec l'environnement naturel et bâti, ainsi que leur impact dans celui-ci.
- Les espaces libres, publics ou privés, non affectés aux implantations, aux accès, au fonctionnement, ainsi qu'à l'entretien des ouvrages et constructions, seront traités en espaces verts et devront être plantés suivant les dispositions ci-après et pour les secteurs 1AUX, selon les **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2).

2. Obligation de planter

- Les espaces libres privés définis ci-dessus et les aires de stationnement en surface devront être plantés à raison d'au moins :
 - 1,0 arbre tige par 100 mètres carrés affectés à l'usage de parking,
 - 0,5 arbre tige par 100 mètres carrés affectés aux espaces verts.
- Toutefois, pour les aires de stationnement de plus de 300 places la surface de référence définie ci-dessus est portée à 150 mètres carrés, s'il s'agit de dégager une perspective sur une entrée, au hall, ..., ou un autre élément architectural animant la façade.
- Les dépôts, citernes et autres installations similaires ou ayant un fort impact visuel, non compris dans un bâtiment ou un mur d'enceinte devront être masqués par des haies.
 - Les haies édifiées pour les clôtures selon les dispositions de l'article 11 ci-dessus et celles prévues à l'alinéa précédent, seront réalisées suivant les principes et les recommandations définis dans ces **Orientations d'aménagement**, et :
 - en limitant l'utilisation dominante de végétaux à feuillage persistant (laurier, pyracantha, ...) à 50 % maximum du nombre total de plants,
 - et en excluant les conifères (cyprès, thuya, ...).

3. Règles définies graphiquement par les Orientations d'Aménagement annexées :

- Les dispositions ci-dessus devront s'appliquer selon les dispositions graphiques des **Orientations d'Aménagement** annexées (pièce N° 4-1-2)
- Les plantations seront réalisées :
- en respectant les principes de la trame de composition définie par ces orientations,
 - en respectant les prescriptions et recommandations comprises dans ces **Orientations d'aménagement**, notamment en ce qui concerne les clôtures et les espaces de transition paysager et les bandes boisées d'isolement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Aux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé par secteur et type de construction (ainsi que leur annexe) selon les prescriptions définies ci-après.
- Dans l'ensemble de la zone, il n'est pas fixé de COS :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
 - pour l'aménagement, l'extension, ainsi que le changement d'affectation des constructions existantes, dans les limites définies aux articles 1 et 2.
- Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation des sols est fixé par secteur et type de construction (ainsi que leur annexe) selon les prescriptions définies ci-après.

- Secteur 1 AUX a :

- Constructions, à usage d'habitation liée à une activité ou à un services publics ou d'intérêt général : COS = 0,03
- Constructions, à usage d'habitation liée à une activité hôtelière : COS = 0,05
- Toutes autres constructions : COS = non fixé

- Secteur 1 AUX b, c et d :

- Constructions, à usage d'habitation liée à une activité ou un équipement : COS = 0,05
- Toutes autres constructions : COS = non fixé

- Secteurs 2 AUX :

- Aménagement ou extension prévus par l'article 2 ci-dessus et dans les limites fixées par celui-ci : COS = non fixé
- Toutes autre constructions : COS = 0,00

- Secteurs 2 AUX b et 2 AUX c :

- Toutes constructions : COS = 0,00

Document annexe aux prescriptions du règlement

1 - AVANT PROPOS

La présente pièce présentée séparément du règlement (pièce 4.1.1 "prescriptions du règlement par zone) et pièces 4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3 (plans des zones) en constitue le complément, destiné à le préciser et à l'expliciter.

Cette présentation séparée permet une lecture parallèle de l'ensemble des prescriptions (texte et illustrations).

Ces compléments graphiques destinés à clarifier, illustrer ou compléter le règlement d'urbanisme s'appuient sur plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme :

- Articles L.123-1 (alinéa 3) et R.123-3-1: Orientations d'aménagement.
- Articles R.123-6 et R.123-12 : Conditions d'aménagement et de composition urbaine.
- Article R.123-9 : Prescriptions graphiques concernant l'implantation des constructions.
- Article L.111-1-4 : Prescriptions d'aménagement concernant les entrée de ville.

Elle se compose de quatre séries de documents présentés ci-après, qui s'applique sur des secteurs particuliers et notamment ceux à urbaniser, devant faire l'objet d'un aménagement cohérent.

Ces secteurs, objets de prescriptions graphiques, sont identifiés aux plans de zones (pièces N°4-2-1 et 4-2-2 du dossier) par le sigle :

SAZ

2• PRESENTATION de la NOTION "d'ORIENTATIONS d'AMENAGEMENT" et de son APPLICATION

Les "Orientations d'Aménagement au sens de l'article L. 123-1 3e alinéa du Code de l'Urbanisme font désormais partie intégrante d'un Plan Local d'Urbanisme - PLU.

En effet, ceux-ci peuvent :

"... comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. ..."

Leur contenu, bien que non formellement prévu par les textes a pour objet de donner au plan d'urbanisme un orientation plus opérationnelle à son contenu par nature réglementaire. Elle peuvent donc être éventuellement présentées sous forme graphique en complément du règlement d'urbanisme.

Et leurs dispositions s'appuient sur les articles R 123-3-1, 123-3-2, ainsi que R 123-3-6, 2e alinéa, en ce qui concerne, en particulier, les zones à urbaniser.

Article R 123-3-1

"Les orientations d'aménagement peuvent, par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1."

Article R 123-3-2

"Les dispositions relatives aux zones d'aménagement concerté, prévues aux a et b de l'article L. 123-3, figurent dans le règlement du plan local d'urbanisme ou dans les orientations d'aménagement ou leurs documents graphiques."

Article R123-6

"Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement."(...)

Sauf prescriptions mentionnées expressément dans les articles du règlement de zones (pièce N°4-1-1) ou sur les documents graphiques du règlement (pièce N°4-1-2) et sauf dispositions indiquées comme impératives dans les Schémas d'Aménagement, l'application de ceux-ci doit s'inscrire dans le cadre des dispositions de l'article L.123-5 (dernier alinéa) du Code de l'Urbanisme rappelé ci-après :

Article L.123-5

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L.123-1 et avec leurs documents graphiques.

En conséquence, c'est le principe de compatibilité qui doit s'appliquer pour ces schémas et non celui de conformité qui ne s'applique uniquement pour le règlement d'urbanisme au sens de l'article R.123-4.

Ces pourquoi les schémas qui suivent font l'objet de commentaires explicatifs destinés à expliciter ces "orientations" et à en faciliter l'application qui reste donc soumise à appréciation (notion de compatibilité).

Il conviendra donc, d'appliquer ces dispositions avec discernement en ayant comme objectif d'en conserver l'esprit, plus que de respecter "à la lettre" des tracés qui restent, compte tenu également de l'échelle, peu précis (sauf indication quantifiée portée au plan sur la base des prescriptions du règlement).

Planches "OA" série 3
Schéma d'Aménagement de la zone AUx
Zone d'Activités Economiques

Planches "OA" série 3

Schéma d'Aménagement de la zone AUx

Zone d'Activités Economiques

COMMENTAIRES par PLANCHE

Les orientations d'aménagement concernant la zone d'activités sont contenues dans huit planches commentées ci-après (la neuvième n'est qu'informatrice).

Le principe de composition repose sur le tracé d'une trame orthogonale qui définit l'implantation des constructions et l'orientation de la trame végétale. Les adaptations dans le cadre du principe de compatibilité sont illustrées dans les différentes planches (notamment 3.5 et 3.6). Il importe de respecter le principe de la trame pour toute occupation ou utilisation du sol.

Par contre, certaines dispositions présentées graphiquement sont issues des prescriptions du règlement (par exemple hauteur des bâtiments). Dans ces cas, c'est le principe de conformité qui doit s'appliquer.

Planche OA 3-1

Cette première planche reprend le tracé des infrastructures existantes et précise celles à créer selon leur nature.

Bien entendu, si les tracés des axes principaux (telles les déviations prévues par le Département) sont arrêtés, celui des voies secondaires ou de desserte interne n'est qu'indicatif.

Ces tracés permettent de définir des îlots qui peuvent servir de base à certaines dispositions du règlement et au montage pré-opérationnel.

Planche OA 3-2

Cette planche complète la précédente en indiquant notamment les principaux aménagements publics.

Ceux-ci concernent, outre les infrastructures routières, les aménagements particuliers (carrefour, espace paysager formant "place", bassin de rétention) et l'espace de transition entre les voies et les unités foncières à usage d'activités.

Ce dernier aura également pour fonction le recueil des eaux (noues et fossés en complément des bassins de rétention) et le passage des canalisations.

Planche OA 3-3

Cette planche, ainsi que les suivantes (cf. 4, 5 et 6) définissent la trame de composition et les principes de traitement paysager, ainsi que les principes d'implantation des constructions qui en découlent.

Bien entendu, si la trame doit être le cadre directeur de l'organisation de l'espace public et privé, des adaptations sont prévues (cf. notamment planches 5 et 6).

Planche OA 3-4

Dans cette planche sont définis deux principes d'implantation des occupations et utilisations du sol et une prescription particulière.

Le cas général prévoit une bande inconstructible le long du domaine public sur une profondeur d'une demi-trame (9,0 m.), qui doit impérativement être traitée en espaces verts coordonnés avec la trame perpendiculaire et les plantations du domaine public. Cette disposition générale admet des cas particuliers définis par le règlement de la zone et illustré dans les planches suivantes (cf. 5 et 6).

Par contre le long de la RN 10, le traitement paysager devra se prolonger jusqu'aux bâtiments dans la limite de 50 mètres par rapport à l'axe de la voie et les installations incompatibles avec la qualité de l'environnement sont à proscrire (dépôts, stationnement, ...). Toutefois, pour le secteur 1 AUx a (vocation commerciale) les aires de stationnement peuvent être admises si elles sont parfaitement intégrées au traitement paysager.

En outre, sont définis des secteurs à point de vues à préserver (vues sur l'église). Deux d'entre eux sont impératifs (N°1). Les autres (N°2) sont indicatifs quant au tracé. Ils peuvent être redéfinis, selon le parti d'aménagement retenu, à condition de préserver au moins une vision ponctuelle du clocher, à localiser d'un point quelconque des abords de la RN.

Planches OA 3-5 et 6

Ces deux documents illustrent l'application du principe de la trame de composition tant pour l'implantation des bâtiments que pour le traitement paysager et l'insertion des autres occupations du sol.

L'objectif est, tout en conservant des principes de composition rigoureux basés sur la trame, de permettre une certaine souplesse.

Mais dans ces cas, comme les croquis l'illustrent, il s'agira de s'inscrire dans le rythme de la trame par des éléments ou détails architecturaux (volumes, modénatures, couleurs, ...) ou par un accompagnement paysager.

Planche OA 3-7

Cette planche, en complément du règlement, définit et illustre les volumes des bâtiments et les hauteurs admissibles.

Le principe général en matière de toiture, est que celle-ci ne soit pas visible de l'espace extérieur. Elle devra donc être masquée par un acrotère.

Cependant, cette disposition ne s'applique pas pour les îlots A et F où les toitures à pentes sont imposées ainsi que le sens du faîtage (site dominant la vallée).

De plus, une plus grande liberté est laissée aux concepteurs lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes ou de liaison entre deux bâtiments principaux, ou encore participant à l'animation des façades.

En matière de hauteur, si aucun maximum n'est défini sur la partie Nord-Ouest de la zone, le seuil de 9 mètres s'impose de part et d'autre de la RN 10 pour limiter l'impact le long de cette voie et présenter un épannelage régulier.

Deux exceptions sont prévues :

- Pour les hôtels, à l'extrême Sud de la zone où la hauteur est portée à 12 mètres,
- Pour le site dominant la vallée (îlots A et F) où la hauteur pour réduire l'impact des bâtiments est ramenée à 7 mètres.

Planche OA 3-8

Cette planche définit des prescriptions et pose des principes.

Les prescriptions, en complément du règlement, portent sur la gamme de couleurs des façades. Celles-ci s'inscrivent dans une gamme de gris, mais peut être complétée par des couleurs vives soulignant certains éléments architecturaux.

Les illustrations et la liste des exemples du règlement ne sont pas exhaustifs, mais le principe posé est que les couleurs peuvent participer à l'animation des façades, éventuellement en liaison avec l'image de marque de l'entreprise, sans pour autant couvrir l'intégralité sur une grande partie de celle-ci.

Il en va de même pour les enseignes que l'on cherchera à intégrer aux clôtures, au traitement paysager et bien entendu aux façades.

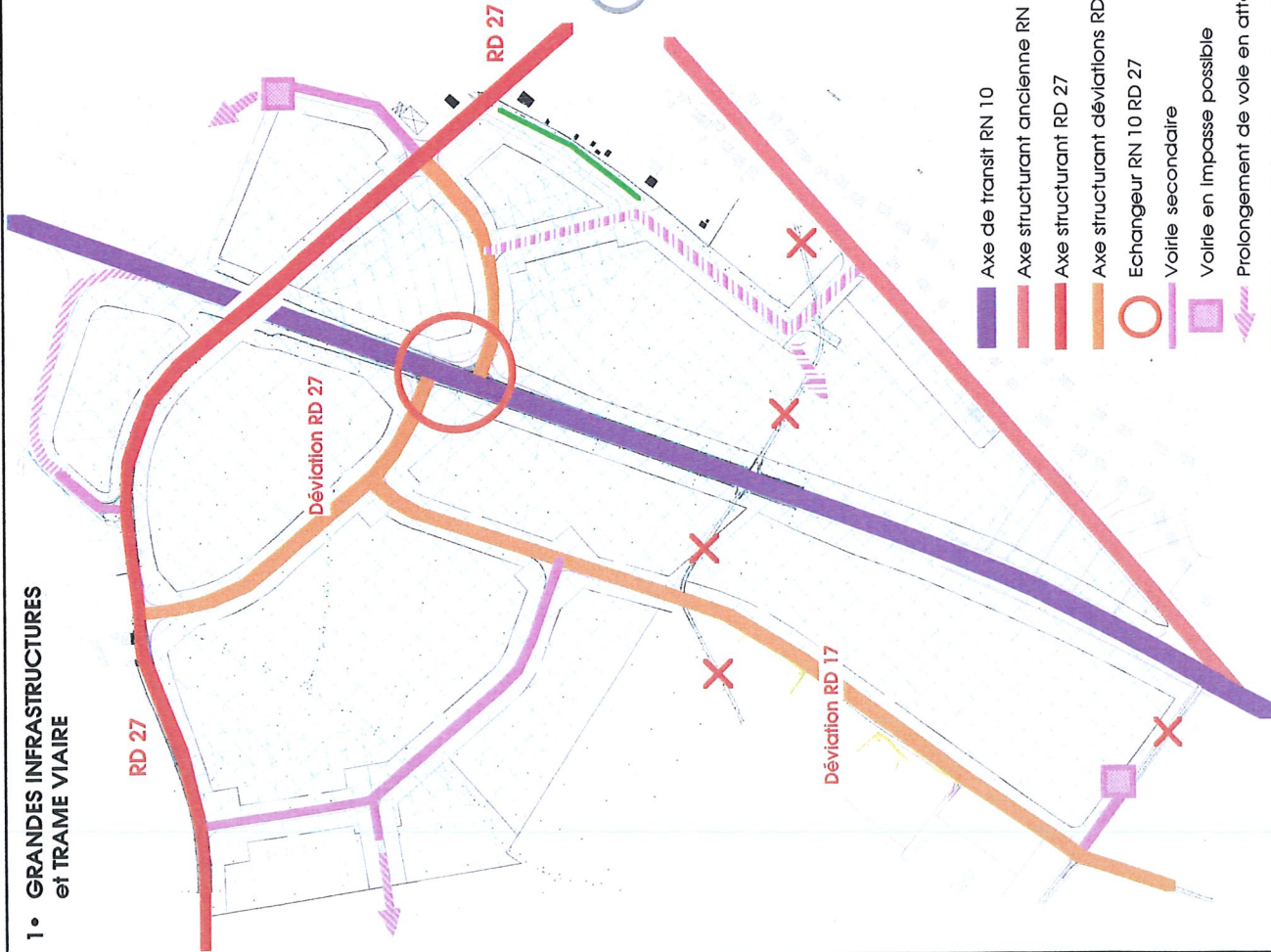
Dans tous les cas, ces enseignes resteront dans des proportions raisonnables et intégrées à la conception architecturale ou paysagère.

Planche OA 3-9

Cette dernière planche illustre le parti d'aménagement paysager retenu pour les espaces publics.

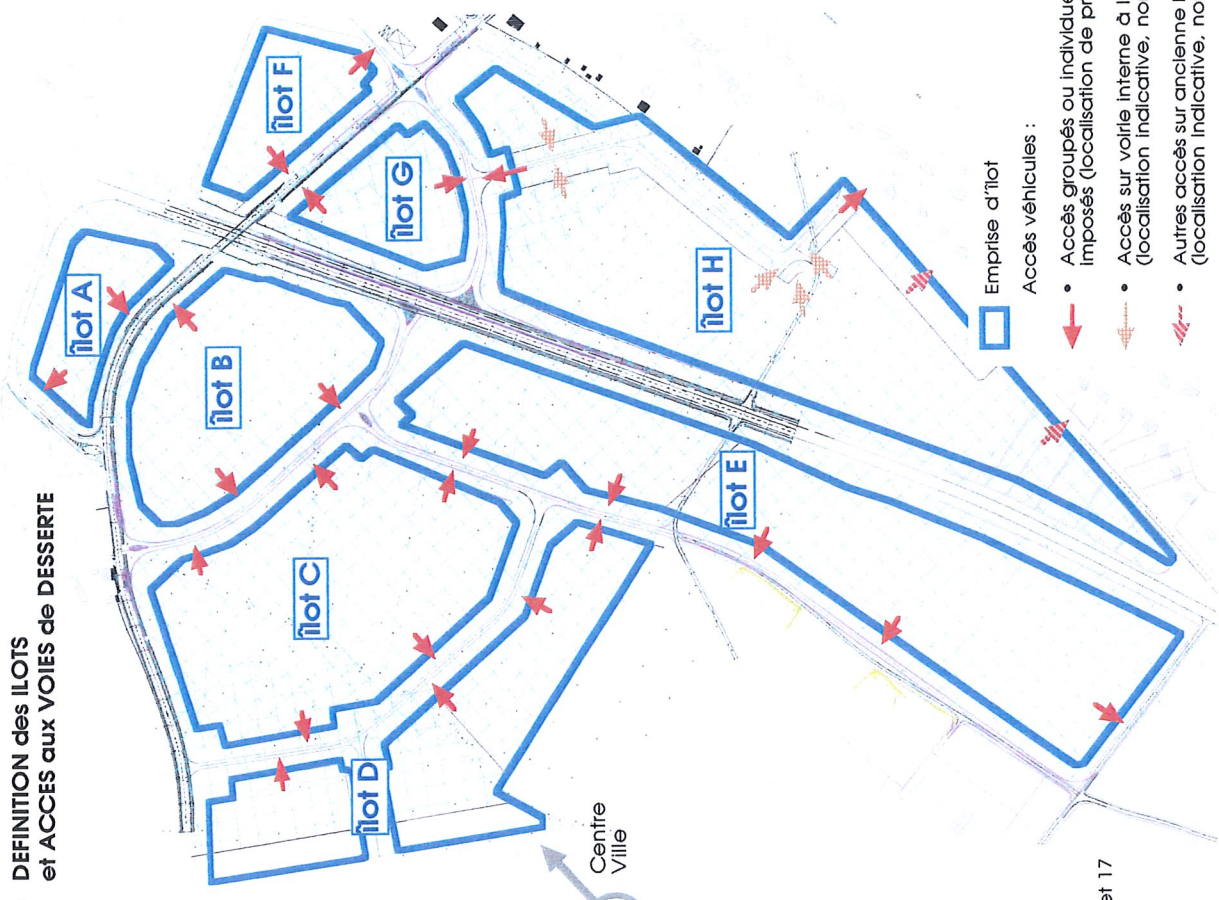
Ce document est annexé ici à titre d'information pour illustrer le principe d'application de la trame sur l'espace public. Il n'a pas de valeur d'opposabilité, ni même d'orientation.

1 • GRANDES INFRASTRUCTURES et TRAME VIAIRE



- Axe de transit RN 10
- Axe structurant ancienne RN 10
- Axe structurant RD 27
- Axe structurant déviations RD 27 et 17
- Echangeur RN 10 RD 27
- Voirie secondaire
- Voirie en impasse possible
- Prolongement de voie en attente
- Voirie tertiaire interne à un îlot
- Voirie réservée (accès ponctuel RN 10 convuls exceptionnels)
- Voirie supprimée
- Chemin piétons

2 • DEFINITION des ILOTS et ACCES aux VOIES de DESSERTE



- Emprise d'îlot
- Accès véhicules :**
 - Accès groupés ou individuels imposés (localisation de principe)
 - Accès sur voirie interne à l'îlot H (localisation indicative, non définie)
 - Autres accès sur ancienne RN (localisation indicative, non définie)

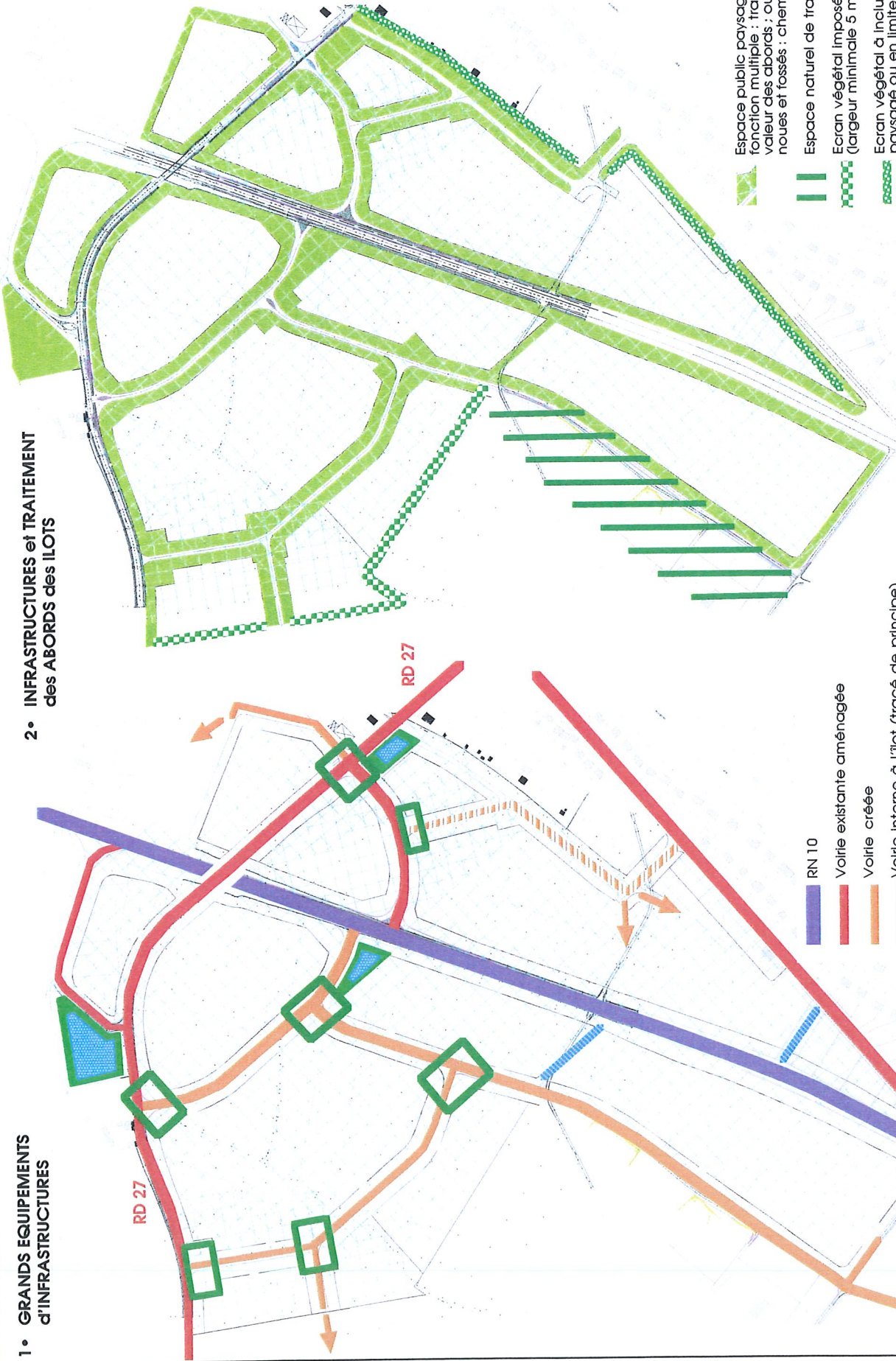
Commune de BONNEVAL	Planche OA 3-1
REVISION du P L U	
Orientations d'Aménagement - Série 3	
ZONE d'ACTIVITES	
Structure voirie et îlots	

0 100 200 m.
Echelle = 1 / 5 000 e
au format A3

Avertissement : l'échelle du document et de sa nature ("Orientations d'Aménagement" au sens des articles L.123-1 et R.123-3-1 du Code de l'urbanisme) les tracés portés sur les plans et schémas sont indicatifs et sont éventuellement précisés, soit par le règlement d'urbanisme, soit par les indications quantitatives portées en légende.

1 • GRANDS EQUIPEMENTS
d'INFRASTRUCTURES

2 • INFRASTRUCTURES et TRAITEMENT
des ABORDS des ILOTS



- RN 10
- Voirie existante aménagée
- Voirie créée
- Voirie interne à l'îlot (tracé de principe)
- Espace public faisant l'objet d'un aménagement paysager particulier
- Bassins de rétention eaux pluviales
- Ouvrages spécifiques de collecte des eaux pluviales

- Espace public paysagé avant une fonction multiple : traitement et mise en valeur des abords ; ouvrages techniques ; noues et fossés ; cheminements ; ...
- Espace naturel de transition maintenu
- Ecran végétal imposé (largeur minimale 5 m.)
- Ecran végétal à inclure dans l'espace paysagé ou en limite de propriété

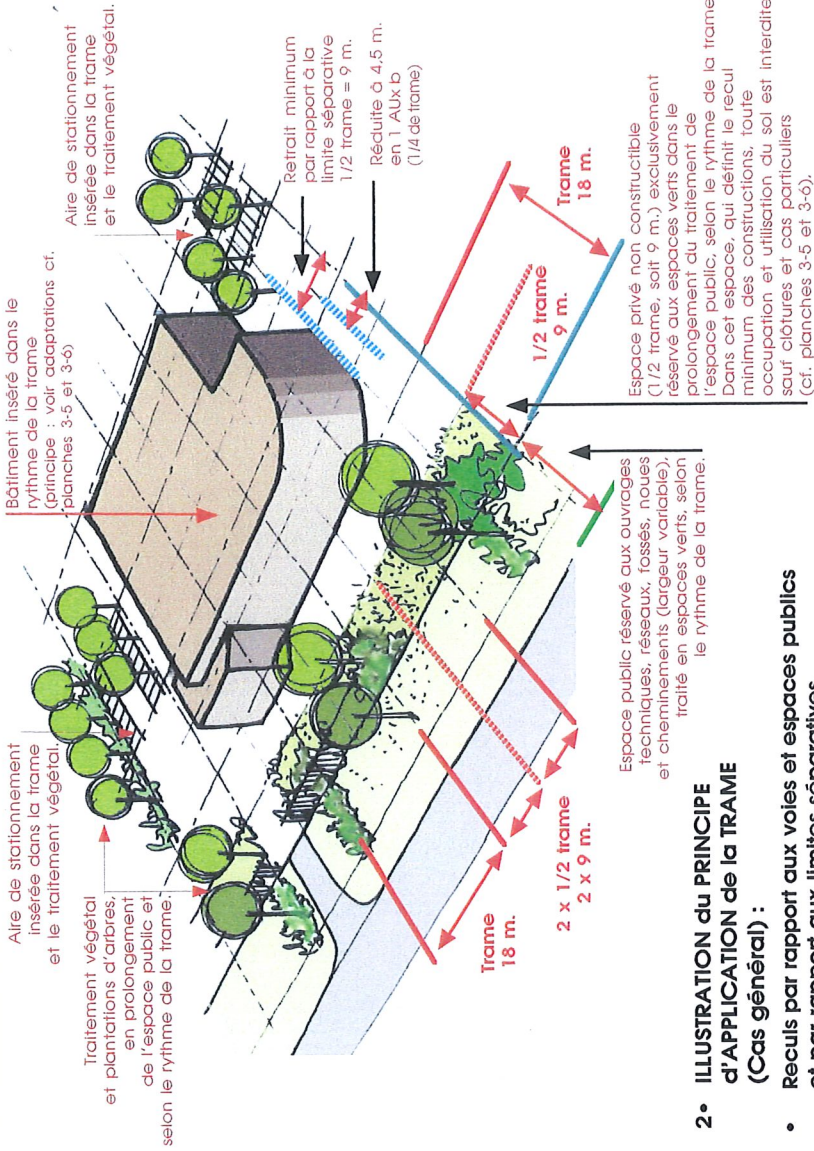
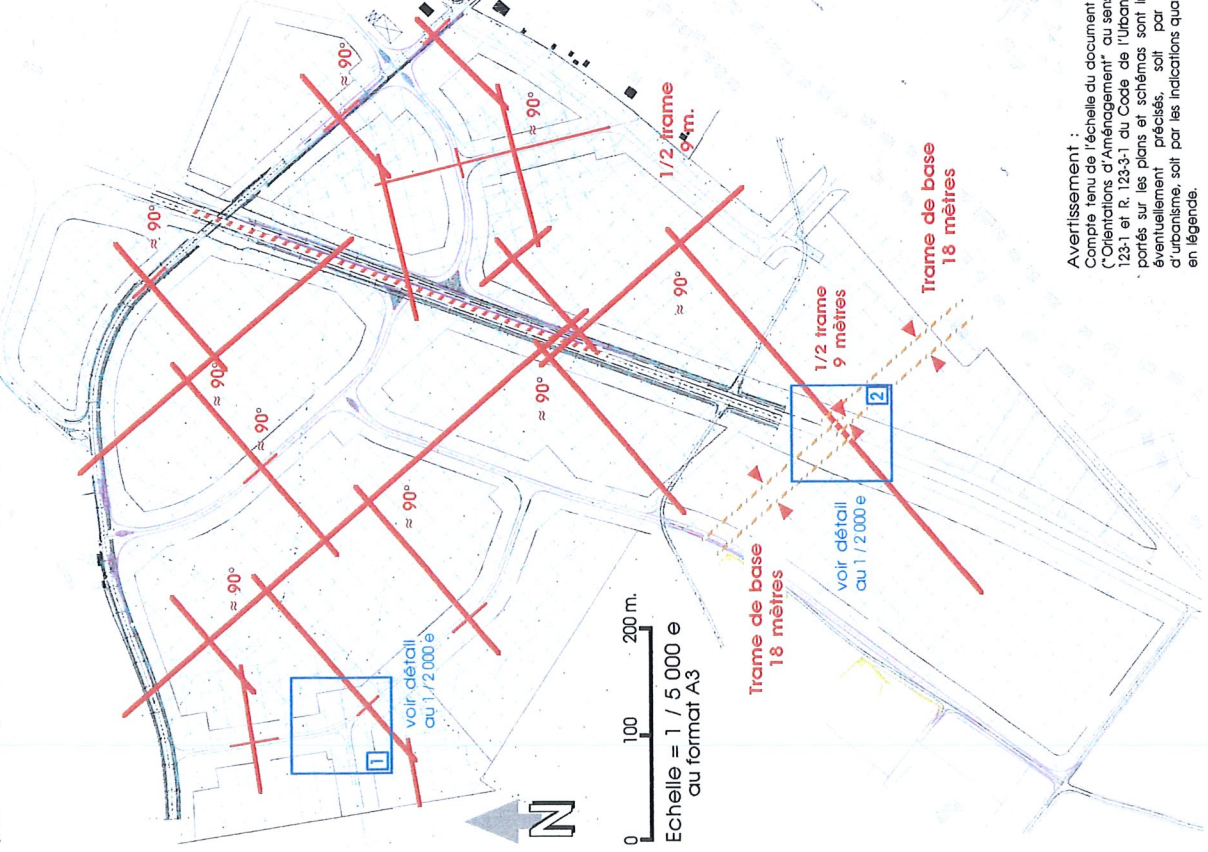
Commune de BONNEVAL	Planche OA 3-2
REVISION du P L U	
Orientations d'Aménagement - Série 3	
ZONE d'ACTIVITES	
Grands Equipements et Insertion Paysagère	

0 100 200 m.
Echelle = 1 / 5 000 e
au format A3

Avertissement : Compte tenu de l'échelle du document et de sa nature ("Orientations d'Aménagement" au sens des articles L. 123-1 et R. 123-3-1 du Code de l'urbanisme) les tracés portés sur les plans et schémas sont indicatifs et sont éventuellement précisés, soit par le règlement d'urbanisme, soit par les indications quantifiées portées en légende.

1° DEFINITION de la TRAME : Orientations et rythme.

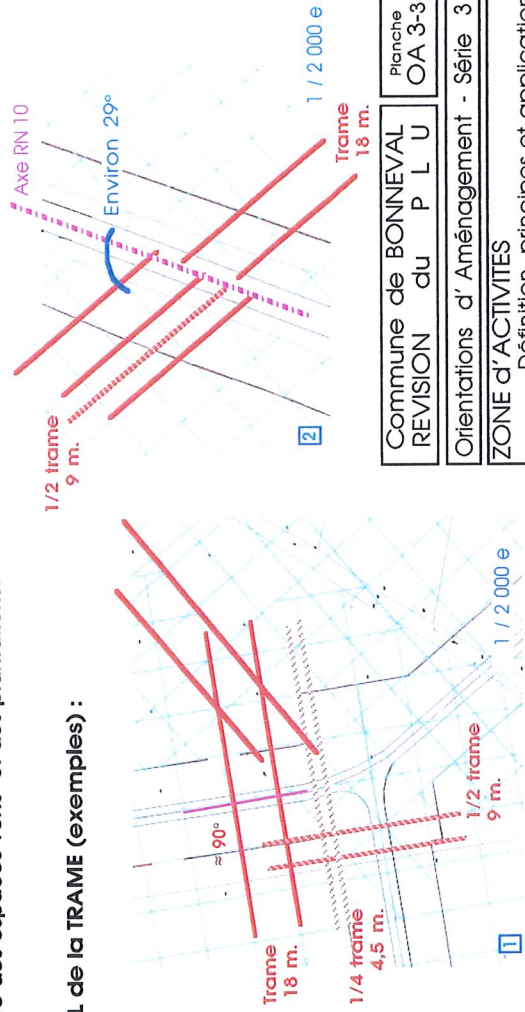
La trame de composition qui oriente le futur découpage parcellaire, l'implantation du bâti et le traitement paysager, est définie par rapport à la RD 27 et à sa déviation.
Son tracé orthogonal découpe l'espace en unités de base de 18 mètres sur 18 mètres. Cette distance de 18 mètres peut être subdivisée en 1/2 trame (9,0 mètres) et 1/4 de trame (4,5 mètres).



2° ILLUSTRATION du PRINCIPE d'APPLICATION de la TRAME (Cas général) :

- Reculs par rapport aux voies et espaces publics et par rapport aux limites séparatives.
- Implantation des bâtiments.
- Structure des espaces verts et des plantations.

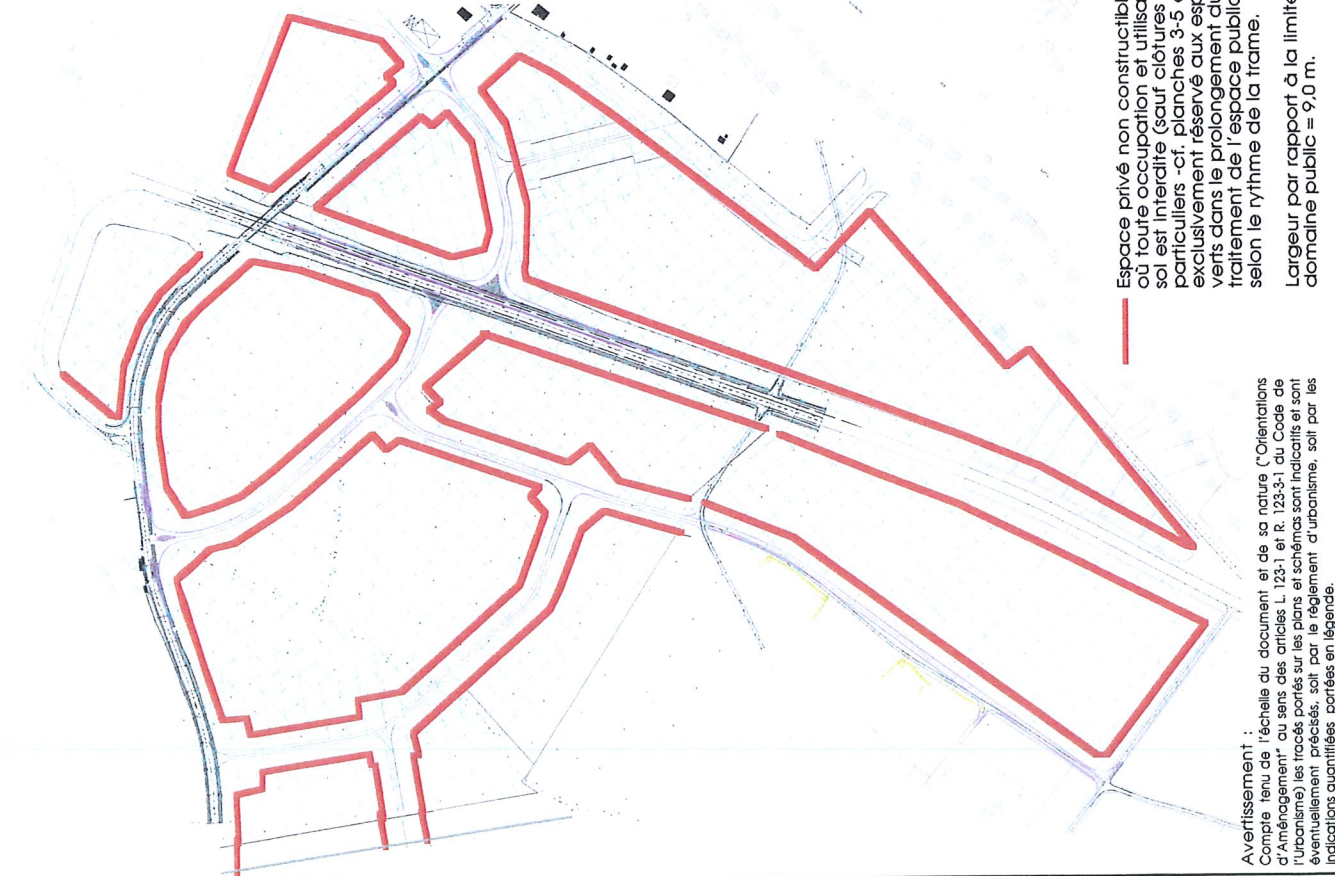
3° DETAIL de la TRAME (exemples) :



Avertissement :
Compte tenu de l'échelle du document et de sa nature ("Orientations d'Aménagement" au sens des articles L. 123-1 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme) les tracés portés sur les plans et schémas sont indicatifs et sont éventuellement précisés, soit par le règlement d'urbanisme, soit par les indications quantifiées portées en légende.

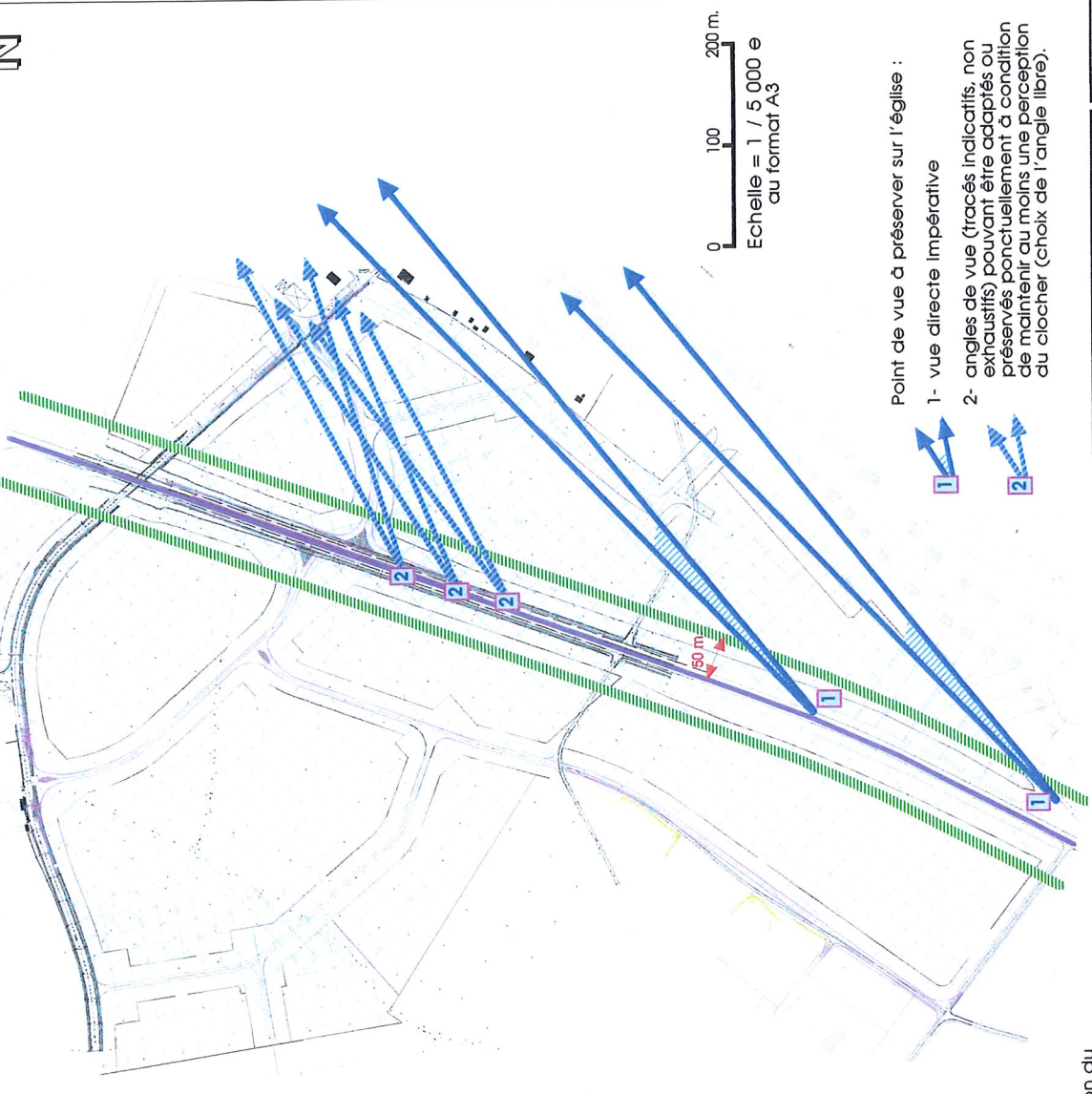
**1 • IMPLANTATIONS des CONSTRUCTIONS
et INSTALLATIONS par RAPPORT
aux VOIES et ESPACES PUBLICS**

**2 • PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES d'IMPLANTATIONS des CONSTRUCTIONS
par rapport à la RN 10
et PRESERVATION des POINTS de VUES**



Espace privé non constructible où toute occupation et utilisation du sol est interdite (sauf clôtures et cas particuliers -cf. planches 3-5 et 3-6), exclusivement réservé aux espaces verts dans le prolongement du traitement de l'espace public, selon le rythme de la trame.
Largeur par rapport à la limite du domaine public = 9,0 m.

Avertissement :
Compte tenu de l'échelle du document et de sa nature ("Orientations d'Aménagement" au sens des articles L. 123-1 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme) les tracés portés sur les plans et schémas sont indicatifs et sont éventuellement précisés, soit par le règlement d'urbanisme, soit par les indications quantifiées portées en légende.



Point de vue à préserver sur l'église :
1- vue directe impérative
2- angles de vue (tracés indicatifs, non exhaustifs) pouvant être adaptés ou préservés ponctuellement à condition de maintenir au moins une perception du clocher (choix de l'angle libre).

0 100 200 m.
Echelle = 1 / 5 000 e
au format A3

Commune de BONNEVAL	Planche OA 3-4
REVISION du P L U	
Orientations d'Aménagement - Série 3	
ZONE d'ACTIVITES	Règles d'implantations et Points de Vues à préserver

Bande de protection paysagère ou toute occupation et utilisation du sol est soumise à des conditions restrictives particulières et où les dépôts et installations ayant un fort impact visuel sont interdits.
Largeur par rapport à l'axe de la RN 10 = 50,0 m.



1 • PRESCRIPTIONS

Les bâtiments devront s'inscrire dans la trame de composition et respecter par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives, les **distances de recul minimum** ci-après :

- Pour le secteur **1 AUX a** et **1 AUX c** : 1/2 trame - soit 9,00 m. - par rapport à toutes les limites.
- Pour le secteur **1 AUX b** :
 - 1/2 trame - soit 9,00 m. - par rapport aux emprises publiques,
 - 1/4 de trame - soit 4,50 m. - par rapport aux limites séparatives.

L'inscription des bâtiments dans la trame (parallèlement et perpendiculairement) devra respecter les unités de trame ou l'une de ses subdivisions (1/2 ou 1/4 de trame). Toutefois cette disposition n'est pas impérative, notamment pour les volumes plus complexes (courbes, biais, ...), dès lors que la composition des espaces et des paysages, immédiatement environnants, s'inscrivent dans la trame ou ses subdivisions.

Les reculs par rapport aux espaces publics seront traités exclusivement en espace vert, selon le rythme de composition de la trame et dans le prolongement des aménagements réalisés sur les espaces publics.

Aucune occupation ou utilisation du sol n'y est admise, à l'exception (cf. illustrations ci-contre et planche 3-6) :

- Des cas d'extension d'une construction existante prévue par l'article 6 du règlement.
- Des clôtures et portiques d'entrée, ainsi que des annexes de faible importance, telles que bâtiment d'entrée ou de gardiennage, bâtiment d'infrastructure, ...
- Des parties de bâtiment intégrés ou accolés au bâtiment principaux tel que hall d'entrée, d'accueil ou d'exposition, bureaux, ... à condition que ces bâtiments ne représentent qu'un partie limitée de l'ensemble bâti.
- Des aires de circulation et de stationnement, à condition d'être limitées, et de s'intégrer au traitement paysager de ces espaces qui devra être particulièrement élaboré.
- Des sites jouxtant un espace public, situé hors des sections courantes et présentant un surtargeur pour un aménagement technique ou paysager (bassin de rétention, effet de place, ...).

Ces adaptations ne sont pas admises dans la bande de protection paysagère définie le long de la RN 10 (50 m. de l'axe), sauf :

- Pour les clôtures qui sont admises dans tous les cas.
- Dans le secteur **1 AUX a** où les aires de stationnement liées à une activité commerciale sont admises à condition d'être parfaitement intégrées au traitement paysager réalisé en complément de celui du domaine public et selon la trame de composition.

Dans les secteurs **1 AUX b** et **c**, l'espace compris entre le domaine public bordant la RN 10 et les bâtiments implantés sur la propriété devra être traité en espaces verts suivant les mêmes principes que ceux appliqués pour le recul minimum prévu ci-dessus. Y sont interdits notamment les aires de stationnement, les dépôts de toute nature et d'une manière générale toute installation incompatible avec la qualité de l'environnement paysager recherché et mis en oeuvre par la collectivité.

Le long de la RN 10, dans le cas de grandes parcelles et d'un bâtiment présentant un façade sur la voie supérieure à 70,00 m., l'inscription de ce dernier dans la trame n'est pas obligatoire dès lors que :

- La façade est parallèle ou quasi parallèle (courbe de la voie) à la RN 10.
- Et, que celle-ci bénéficie d'un traitement architectural coordonné avec la trame ou ses subdivisions : volumes, modénature, vitrages ou matériaux similaires, couleurs, ...

Les prescriptions prévues aux articles 11, 12 et 13 du règlement de zone devront s'intégrer à la trame de composition et ses subdivisions.

Les secteurs de points de vues (sur l'église), figurés à la planche 3-4, devront être préservés selon les indications de la légende.

2 • ILLUSTRATIONS

2-1 PRINCIPES

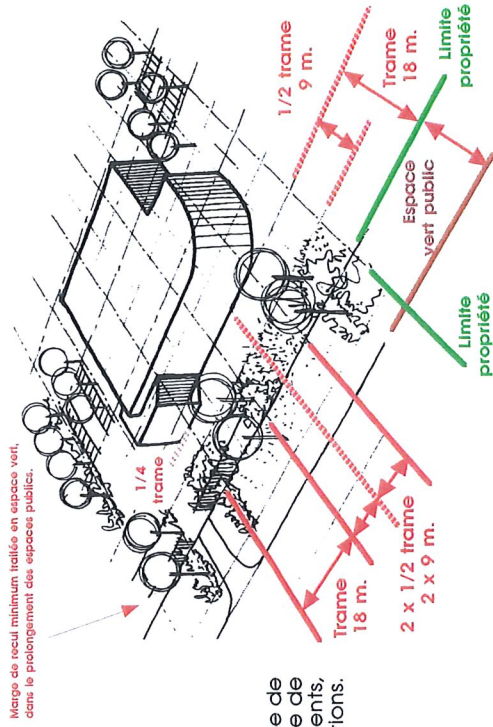
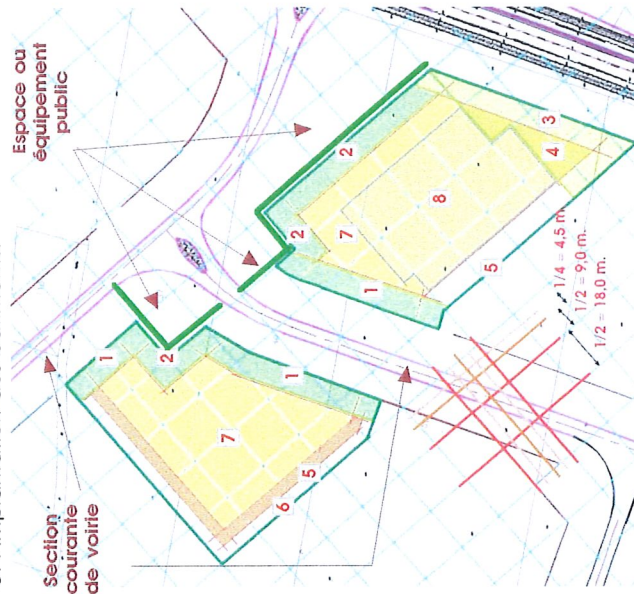


Schéma de principe de l'application des marges de recul et de l'implantation des bâtiments.

Schéma de principe de l'application de la trame pour les marges de recul et l'implantation des bâtiments.



1. Marge de recul minimum à traiter en espaces verts où les occupations et utilisations du sol sont limitées.
2. Marge de recul minimum à traiter en espaces verts où les occupations et utilisations du sol sont limitées, mais peuvent être adaptées en fonction de la composition de l'espace public attenant.
3. Marge de recul minimum, bordant la RN 10, à traiter en espaces verts où toutes occupations et utilisations du sol sont interdites.
4. Extension de la zone de traitement paysager entre la marge de recul minimum et les bâtiments.
5. Marge de recul minimum par rapport aux limites séparatives pour les constructions.
6. Marge de recul réduite en secteur 1 AUX b.
7. Emprise maximale des bâtiments (hors cas particuliers et adaptations) dans la limite de l'emprise maximale prévue à l'article 9 du règlement.
8. Exemple d'implantation d'un bâtiment (simulation indicative).

Avertissement : Compte tenu de l'échelle du document et de sa nature ("Orientations d'Aménagement" au sens des articles L. 123-1 et R. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme) les tracés portés sur les plans et schémas sont indicatifs et sont éventuellement précisés, soit par le règlement d'urbanisme, soit par les indications quantifiées portées en légende.

Commune de BONNEVAL
REVISION du P L U

Planche
OA 3-5

Orientations d'Aménagement - Série 3
ZONE d'ACTIVITES

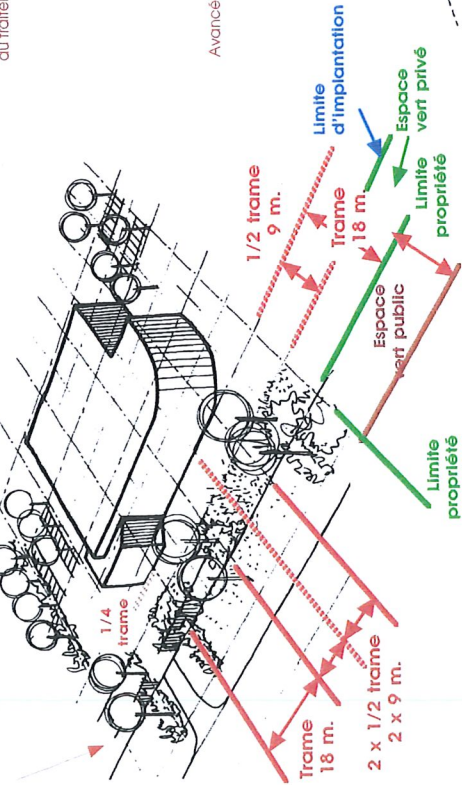
Application de la
Trame de Composition

2• ILLUSTRATIONS (suite)

2•2 RAPPEL des PRINCIPES

L'implantation de toutes les occupations et utilisations du sol doivent être coordonnée avec la trame ou l'une de ses subdivisions (1/2, 1/4).

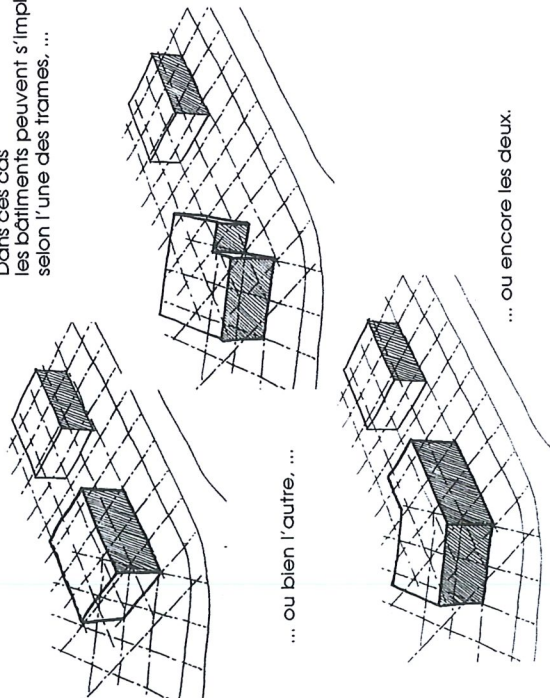
Marque de recul minimum traitée en espace vert, dans le prolongement des espaces publics.



2•5 CAS PARTICULIERS (trames croisées)

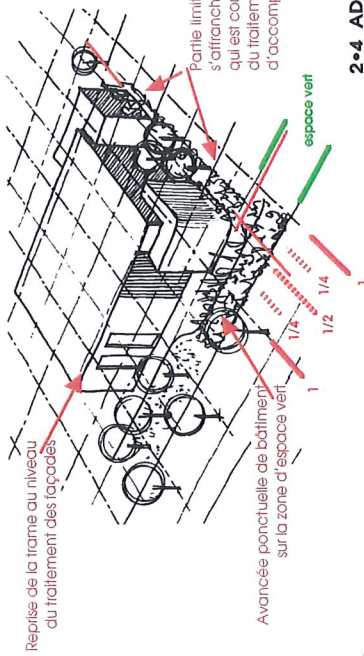
Certains secteurs, situés à l'angle de deux voies peuvent faire l'objet de deux trames croisées.

Dans ces cas les bâtiments peuvent s'implanter selon l'une des trames. ...



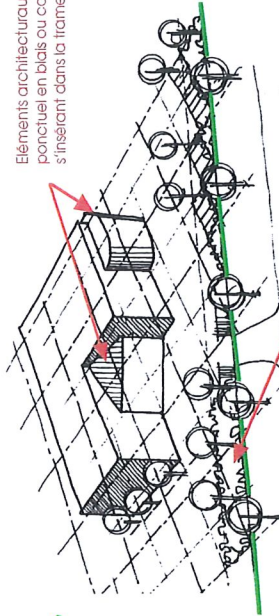
2•3 ADAPTATIONS (exemples parcelles régulières)

Le principe de la trame et les prescriptions qui précèdent basées sur celui-ci, peuvent comme il est indiqué faire l'objet d'adaptations dès lors que l'on conserve l'esprit des rythmes et que l'environnement paysager y participe.

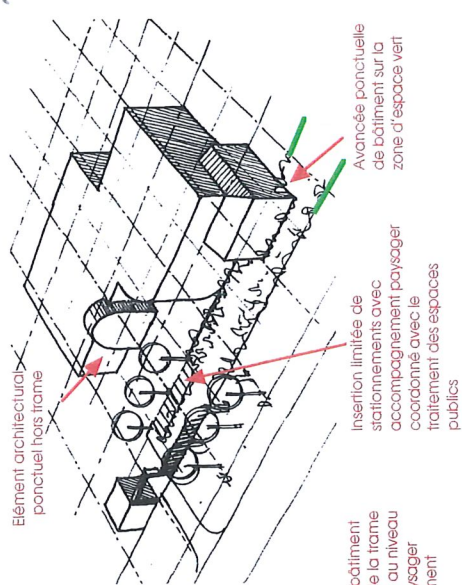
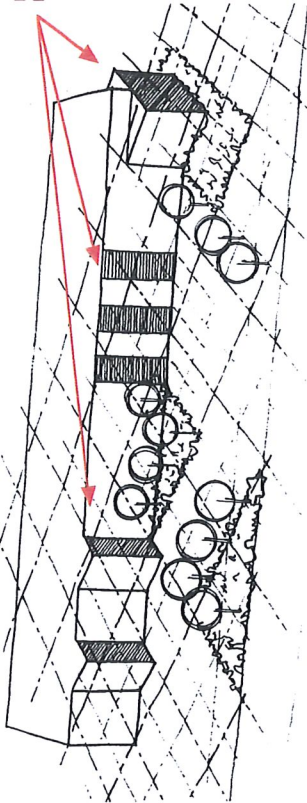


2•4 ADAPTATIONS (exemples limites sur voie en courbe ou en biais)

Éléments architecturaux ponctuel en biais ou courbe s'insérant dans la trame



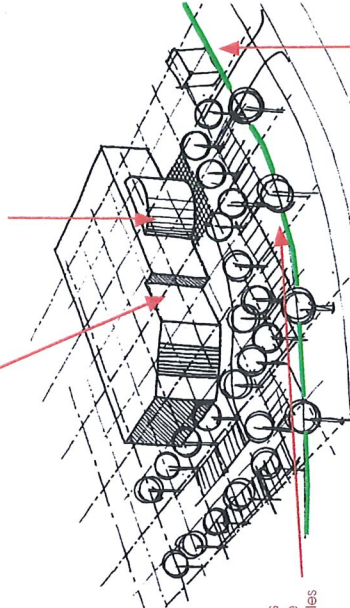
2•6 CAS PARTICULIERS (bâtiments en long sur RN 10)



2•4 ADAPTATIONS (exemples limites sur voie en courbe ou en biais)

Léger décrochement inscrit dans un seul sens de la trame.

Élément architectural hors trame prolongé par un traitement du sol dans celle-ci.



Bâtiment annexe lié à l'accès à la parcelle

Reprise de la trame au niveau des façades et de la composition des volumes.

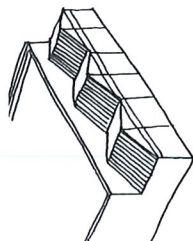
Commune de BONNEVAL REVISION du P L U	Planchette OA 3-6
Orientations d'Aménagement - Série 3	
ZONE d'ACTIVITES	
Application de la Trame de Composition	

1° PRESCRIPTIONS

HAUTEUR et VOLUME GENERAL des BATIMENTS (toitures)

- La hauteur des bâtiments mesurée selon les prescriptions de l'article 10 du règlement sont définies par les dispositions graphiques ci-contre.
 - Toutefois, des adaptations sont admises pour les cas particuliers prévus ci-dessous.
 - Les toitures à pentes visibles de l'espace public (non masquées par un bandeau ou un acrotère) sont interdites, sauf dans les îlots A et F
 - Toutefois, celles-ci sont admises pour les cas particuliers prévus ci-après :
 - constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt général,
 - hôtels et restaurants,
 - parties de bâtiments qui participent à l'animation des volumes et des façades (Cf. illustrations).
 - Dans les îlots A et F, seules les toitures à pentes sont admises (hors appendices : bureaux, hall d'accueil, ... ou d'autres formes de couverture sont admises)
- Le sens du faîtage principal sera perpendiculaire à la trame correspondant à l'axe de la RD 27 (Cf. illustrations).

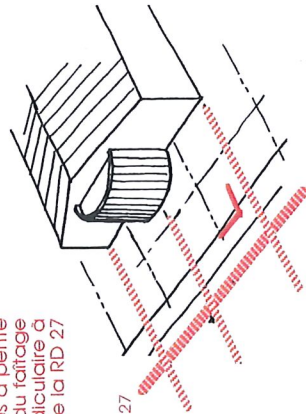
2° ILLUSTRATIONS



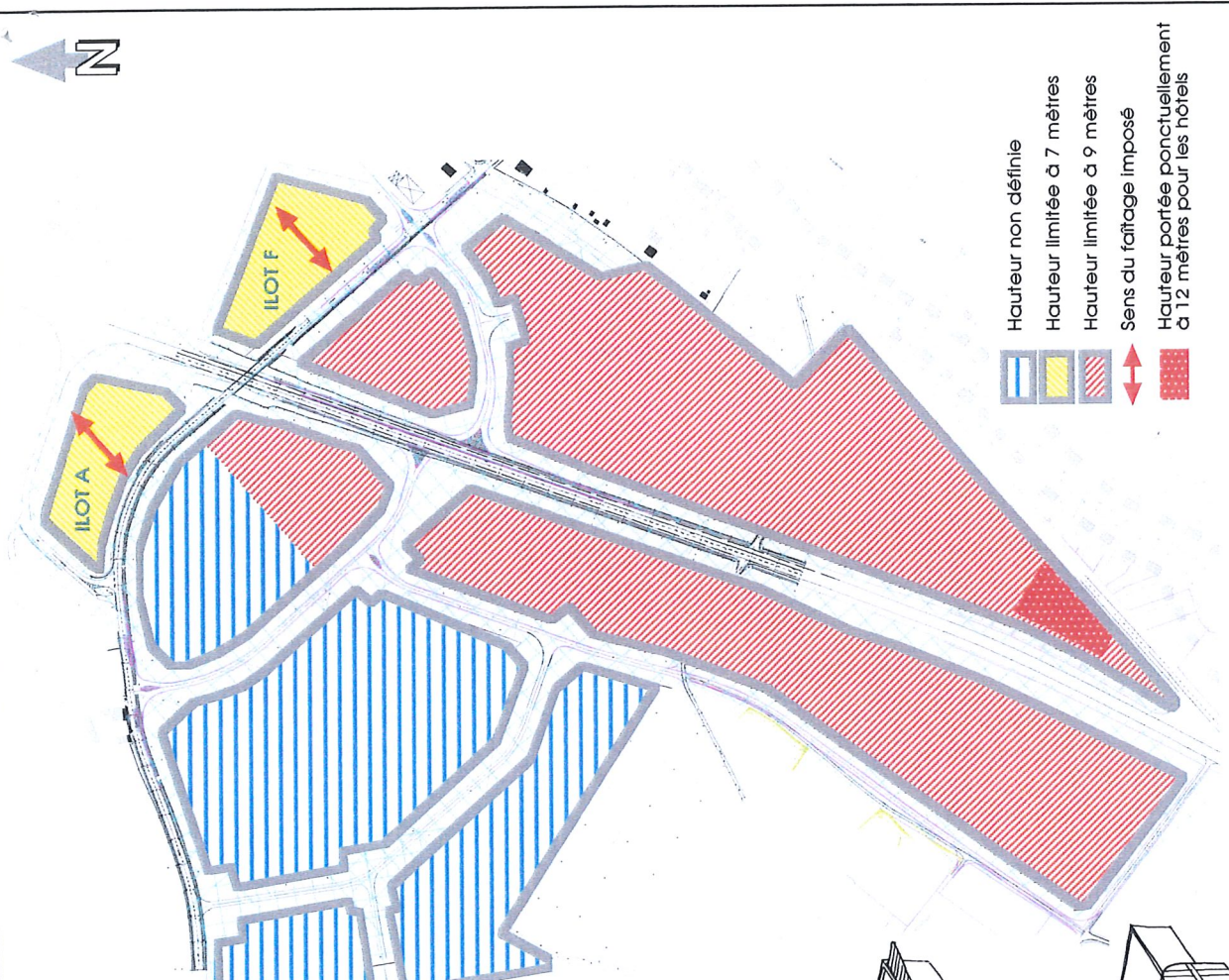
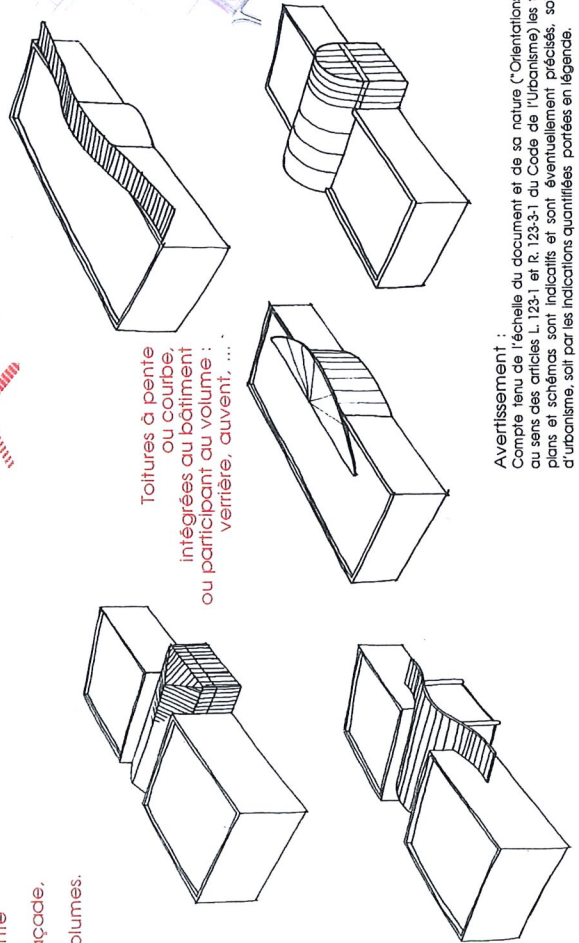
Toitures à pente ou courbe, animant la façade, ou en liaison entre deux volumes.

Toitures à pente dont le sens du faîtage est perpendiculaire à l'axe de la RD 27

Axe RD 27



Toitures à pente ou courbe, intégrées au bâtiment ou participant au volume : verrière, auvent, ...



Hauteur non définie



Hauteur limitée à 7 mètres



Hauteur limitée à 9 mètres



Sens du faîtage imposé



Hauteur portée ponctuellement à 12 mètres pour les hôtels

Commune de BONNEVAL
REVISION du P L U

Planche
OA 3-7

Orientations d'Aménagement - Série 3

ZONE d'ACTIVITES

Hauteur maximum et Volumétrie
Générale des BâtimENTS

0 100 200 m.

Echelle = 1 / 5 000 e
au format A3

Avertissement :
Compte tenu de l'échelle du document et de sa nature ("Orientations d'Aménagement" au sens des articles L.123-1 et R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme) les tracés portés sur les plans et schémas sont indicatifs et sont éventuellement précisés, soit par le règlement d'urbanisme, soit par les indications quantifiées portées en légende.

1 • COULEURS

Les couleurs des façades seront sélectionnées parmi les références ci-contre. Le blanc ne peut être admis qu'en alternance avec ces couleurs.

Les façades peuvent être animées par des couleurs vives soulignant certains éléments : encadrement, huisseries, bandeau, verrières, ...

Les vitrages et matériaux ayant le même aspect peuvent être largement employés.

RAL : 9002



RAL : 9006



RAL : 7036



RAL : 7038



RAL : 7042



RAL : 7045



RAL : 7047

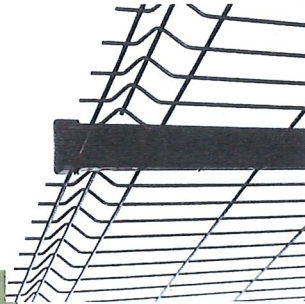
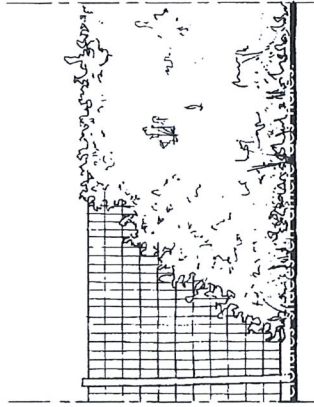
NOTA : Compte tenu du mode de reproduction le rendu des couleurs n'est qu'indicatif. On se reportera aux références RAL indiquées.



3 • CLOTURES

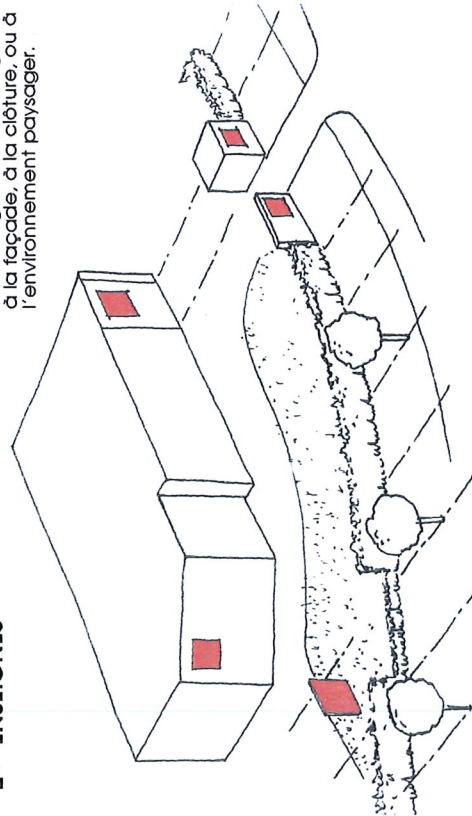
Les clôtures seront constituées par un grillage à mailles rectangulaires rigides posées sur poteaux métalliques fins. Elle pourront être doublées par des haies dite "champêtres" constituées de différents végétaux selon les prescriptions et recommandations ci-jointes.

Dans ce cas elles seront intégrés à ces haies ou situés en arrière de celles-ci.



2 • ENSEIGNES

Les enseignes seront intégrées à la façade, à la clôture, ou à l'environnement paysager.

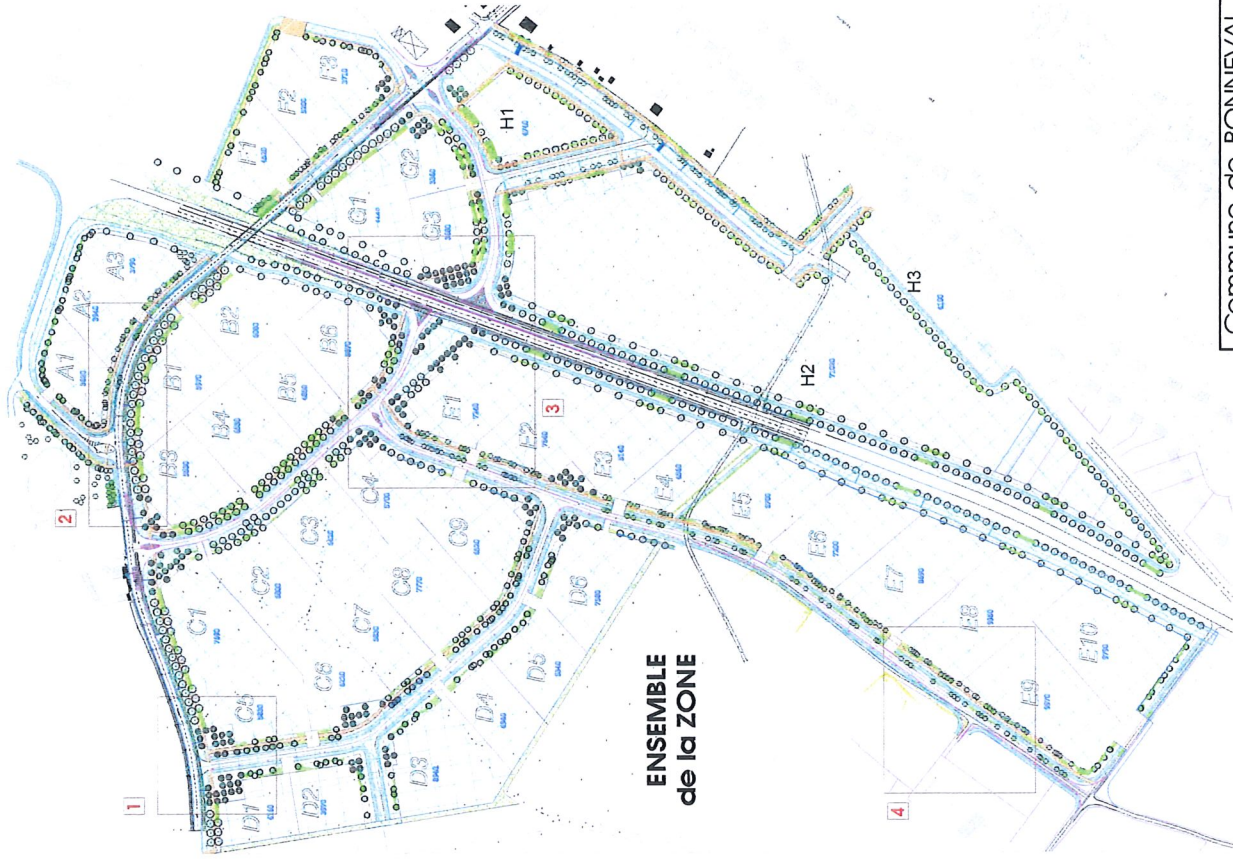


Commune de BONNEVAL
REVISION du P L U

Planche
OA 3-8

Orientations d'Aménagement - Série 3
ZONE d'ACTIVITES

Aspect Extérieur des Bâtiments
et Traitement des Abords



**ENSEMBLE
de la ZONE**

0 100 200 m.

Echelle = 1 / 5 000 e
au format A3

Commune de BONNEVAL
REVISION du P L U
Planche
OA 3-9

Orientations d'Aménagement - Série 3
ZONE d'ACTIVITES
Parti d'Aménagement Paysager
(document indicatif)

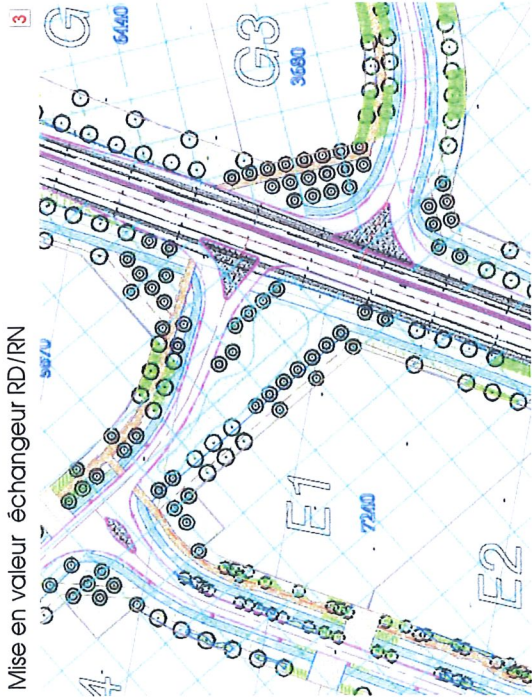


Section courante

DETAILS



Mise en valeur intersection



Mise en valeur échangeur RD/RN



Section courante

**DOCUMENT d'ETUDES
NON OPPOSABLE**
Communauté de Communes
du BONNEVALAIS
FEUILLE à FEUILLE Paysagiste
R. CALLEDE Urbaniste