



**P.L.U**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**9. ANNEXE : DOSSIER LOI BARNIER  
article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme**

Arrêté le 17 octobre 2013  
Approuvé le.....

**APTITUDES AMENAGEMENT**

Siège social : 11 rue Eucher Girardin 42300 Roanne - Tél : 04 77 70 55 37  
Agence de Roanne : Espace Saint Louis Rue Raffin 42300 Roanne – Tél/fax : 04 77 71 28 82  
aptitudes.amenagement@orange.fr

# SOMMAIRE

## **1. PREAMBULE**

## **2. ETAT INITIAL DU SITE**

### **2.1. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT**

*2.1.1 Localisation du site*

*2.1.2 Description de l'état initial du site*

*2.1.3 Références cadastrales*

*2.1.4 Contexte paysager et naturel*

*2.1.5 Visibilité du site depuis l'axe de la RD 2009 et la route communale*

*2.1.6 Topographie*

### **2.2. LA TRAME VIAIRE, LES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION**

### **2.3. LE DOCUMENT D'URBANISME**

## **3. CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DU PROJET**

### **3.1. LE FONCTIONNEMENT DU PROJET**

### **3.2. L'ACCES ET LA DESSERTA**

### **3.3. LE TRAITEMENT DES VOIRIES**

### **3.4. LE BATI ET SON IMPLANTATION**

### **3.5. LES PLANTATIONS**

## **4. LES NOUVELLES MODALITES D'APPLICATION**

### **4.1 LES NOUVEAUX RECULS IMPOSES**

### **4.2. LES COMPLEMENTS APPORTES AU PLU**

*4.2.1. LES PIECES GRAPHIQUES*

*4.2.2. LES PIECES ECRITES DU REGLEMENT*

### **4.3. LA MISE EN CONFORMITE AVEC LES OBJECTIFS DE LA LOI BARNIER**

*4.3.1. LES NUISANCES, LE RISQUE TECHNOLOGIQUE LIE AUX ACTIVITES FUTURES*

*4.3.2. LA SECURITE*

*4.3.3. LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES*

## **5. BILAN**

# 1. Préambule

**La zone industrielle et artisanale de Broût-vernet** sur laquelle est localisé le projet d'aménagement, est bordée par la RD2009, classée voie à grande circulation. Compte tenu de cette localisation, l'aménagement projeté est en partie soumis aux conditions définies par l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Cet article a été introduit par la loi n° 95-101 du 2 février 1995 « relative au renforcement de la protection de l'environnement » plus connue sous le nom de loi Barnier. Cet article poursuit l'objectif d'encourager les communes à s'engager en faveur d'un urbanisme de qualité aux abords des axes routiers structurants. Il a pour finalité d'inciter les collectivités à mener un large processus de réflexion en préalable à l'aménagement des secteurs localisés à proximité des axes routiers les plus importants, sur des espaces inscrits en dehors des zones urbanisées.

L'objet du présent dossier est de présenter les modalités de l'intégration du projet dans son environnement au regard des cinq critères de références énoncés par la loi du 02 février 1995, **les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme, la qualité des paysages.**

Il sera intégré au Plan Local d'Urbanisme au titre des Orientations Particulières d'Aménagement dans le cadre de la révision générale du POS en PLU. En effet, si les réflexions n'étaient pas traduites dans cette révision, les dispositions énoncées dans le premier paragraphe de l'article L111-1-4 s'appliqueraient de façon indépendante au zonage défini dans le document d'urbanisme, à avoir pour les constructions et les installations, l'instauration d'une marge de recul de 100 m de part et d'autre de l'axe :

- des autoroutes (articles L 122-1 à L 122-5 du Code de la Voirie Routière),
- des routes express (articles L 151-1 à L 151-5 du Code la Voirie Routière),
- des déviations au sens du Code de la Voirie Routière (articles L 152-1 et L 152-2 du Code de la Voirie Routière).

La marge de recul est de 75 m pour les autres routes classées à grande circulation (article R 1 du Code la Route). Pour construire à une distance inférieure à celles énoncées, les réflexions menées doivent se traduire par des règles d'urbanisme qui assurent un développement urbain de qualité aux abords des infrastructures routières principales. C'est l'objet du présent dossier.

Les dispositions de l'article L 111-1-4 ne s'appliquent cependant pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole.
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Dans le cadre de l'aménagement qui concerne Broût-vernet, l'axe routier qui longe la zone d'activités (la RD2009) est classé comme voie à grande circulation, à ce titre tout projet d'aménagement inscrit dans une bande de 100 m de part et d'autre de cet axe est concerné par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. C'est pourquoi ce dossier de dérogation à l'article L 111-1-4 est constitué pour déterminer sur le site, des règles d'implantation qui diffèrent de celles inscrites dans cet article. Elles doivent intégrer la prise en compte de la qualité de l'urbanisme et des paysages, la qualité architecturale, les nuisances et la sécurité.

La commune de Brout-Vernet dispose d'un Plan d'Occupation des Sols depuis 2001.

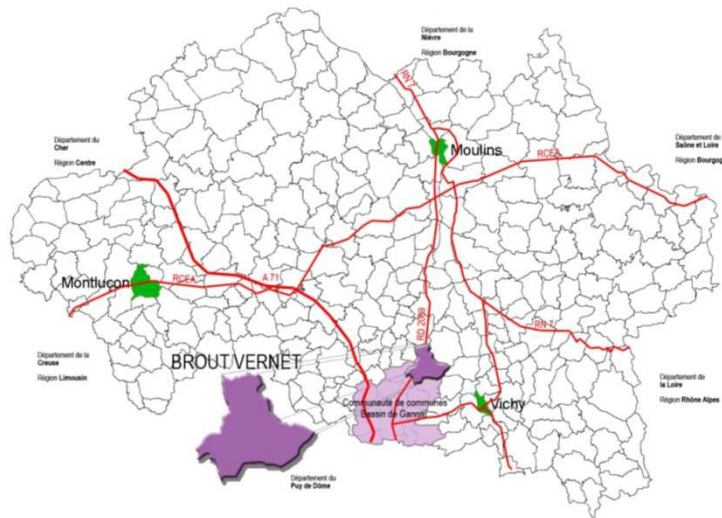
Le site est partiellement concerné (partie nord) par une servitude AC 1 Protection d'un Monument historique inscrit.

# 2. ETAT INITIAL DU SITE

## 2.1. LE SITE ET SON ENVIRONNEMENT

### 2.1.1. Localisation du site

La commune de BROÛT-VERNET est située dans le quart Sud-Est du département de l'Allier, à 18 km seulement de Vichy, au sein de la région Auvergne. BROÛT-VERNET, qui s'étend sur environ 3 171 ha et comprend 1 159 habitants en 2010, appartient au canton d'Escurolles et à l'arrondissement de Vichy.



Le secteur de la future zone à urbaniser est situé à l'Ouest de l'agglomération, du côté opposé de la RD 2009 par rapport au bourg de BROÛT-VERNET. On peut parler d'une zone privilégiée pour l'accueil d'entreprises artisanales ou de petite production industrielle car elle est à la fois proche du cœur de village et donc des habitants, et suffisamment bien desservie pour faciliter les transports. La route est en effet une voie d'importance régionale.



### 2.1.2. Description de l'état initial du site

Le projet d'aménagement concerne un périmètre d'environ 5,7 ha à ce jour, non bâti et classé en zone AUI sur le zonage du PLU de Broût-vernet.

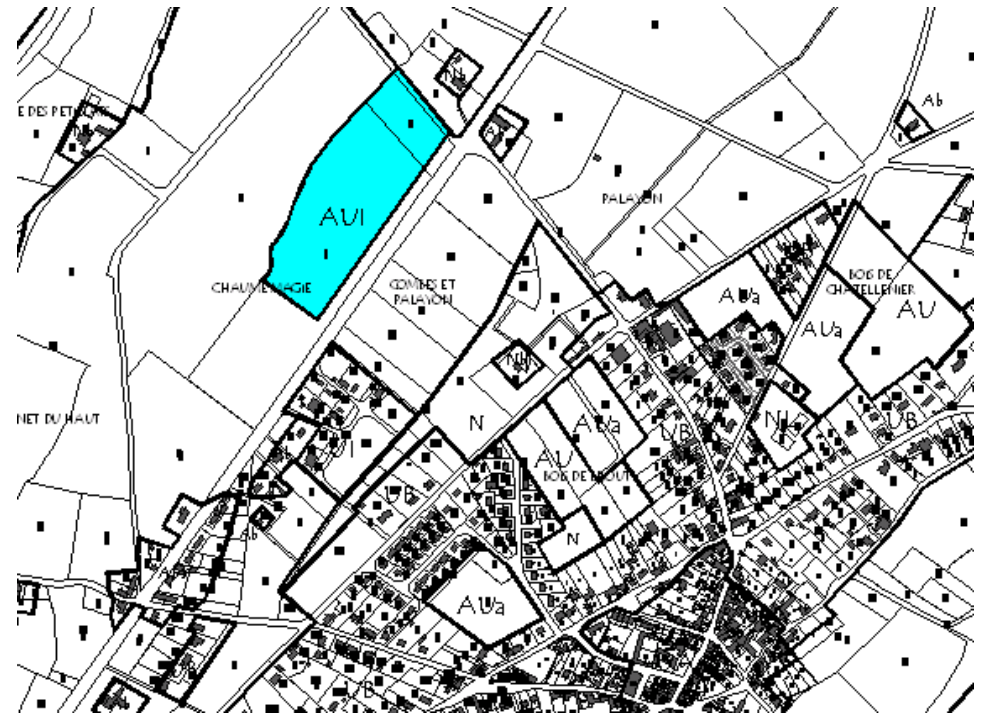
Le site concerné, proche du lieu-dit « chaume magie » est bordé par un espace boisé au nord-ouest, et par la RD 2009 à l'opposé. Une petite route menant à des habitations délimite la partie nord-est de la zone. La limite Sud-ouest est représentée par le début une prairie.

#### Etat initial

Le site ne présente pas d'aménagement initial particulier. Les terres, couvertes d'herbe rase, sont constituées de prairies mésophiles de fauche ou de pâturage.

Composé de 4 parcelles distinctes séparées par une rangée de haies et d'arbres, le terrain ne possède cependant aucune disparité : l'ensemble est plan et de même état initial, sans aucun bâti à noter. Seule la dimension et la forme des parcelles est différente. Des terrains semblables à celui-ci se retrouvent notamment de l'autre coté de la RD 2009. Le paysage alentour, outre la ville qui s'étend au sud, est composé d'exploitations à vocation agricole majoritairement composées de prairies avec une trame bocagère resserrée, caractéristique de cette région d'élevage bovin. Le boisement étendu à l'arrière est issue de plantations et fait l'objet d'un défrichement.

Il est à noter la présence de deux étangs aux alentours de la zone, dont 1 qui est en contact dans l'angle Nord. Ces étendues d'eau seront à prendre en compte dans l'aménagement, au regard de la protection des zones humides et des dispositifs de rétention ou de rejet à mettre en place. La rivière Sioule coule un peu plus loin à une centaine de mètre derrière le terrain. La haie qui borde la RD 2009 offre un écran partiel qui est à la fois assez conséquent pour masquer une partie de la zone, mais laisse toutefois entrevoir un second plan entre des séquences alternées d'arbres hauts et d'une haie basse. Ceci est un atout pour le site car il permettra d'isoler la route de l'espace d'activités économiques, mais laissera entrevoir des aménagements conçus pour s'intégrer respectueusement au paysage.



## Le cadre naturel

La commune de BROÛT-VERNET possède une biodiversité remarquable, liée notamment au passage de la rivière Sioule en limite Ouest du territoire, mais également en raison de la présence de nombreux espaces boisés.

Ainsi, le territoire de la commune est concerné par :

### ➔ ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique

- ZNIEFF I: *Basse Sioule* (00005107C)
- ZNIEFF I: *Etang du Vernet* (00005022C)
- ZNIEFF I: Forêt de Marcenat et Saint Gilbert (00005107C)

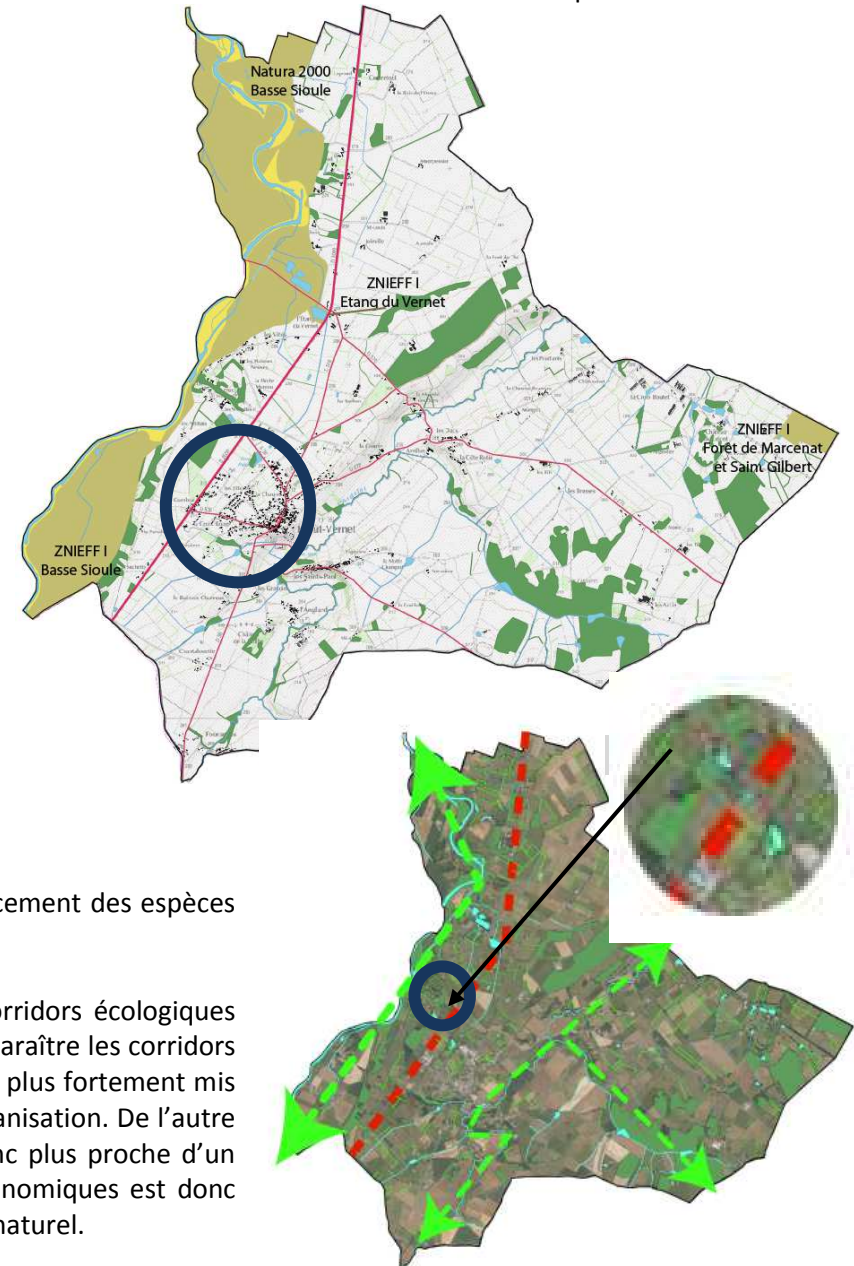
### ➔ Natura 2000

- Basse Sioule (FR8301017)

Sur la commune, le corridor écologique majeur est celui de la Sioule, constituant avec ses différents types d'habitats un réservoir de biodiversité essentiel qu'il faut s'efforcer de préserver. Les corridors secondaires sont ceux correspondant à l'Andelot et à l'Arvillon, composés de la ripisylves ainsi que du milieu aquatique où l'on trouvera des espèces animales et végétales spécifiques au milieu.

Entre la Sioule et l'Andelot, la RD 2009 est un élément de rupture qui semble nuire au déplacement des espèces animales.

La zone à aménager est située sur cette coupure écologique, et donc au milieu de deux corridors écologiques majeurs de la commune. Néanmoins, si l'on observe le milieu à plus petite échelle, on fera apparaître les corridors mineurs que sont les étangs, les haies et la forêt aux abords du site. Ces espaces naturels sont plus fortement mis en danger du côté Est de la zone, c'est à dire de l'autre côté de la RD 2009 par le début d'urbanisation. De l'autre côté, nous sommes au contraire proche de la limite avec la ZNIEFF1 de la Basse Sioule, donc plus proche d'un milieu protégé. L'attention écologique accordée à l'aménagement de la zone d'activités économiques est donc d'autant plus importante que celle-ci représentera la transition entre milieu urbanisé et milieu naturel.



## Occupation des sols

BROÛT-VERNET est une commune rurale à dominante agricole, la Superficie Agricole Utile représentait 2 154 ha en 2000, soit 68% du territoire communal. Les grandes parcelles labourées, sont notamment très fréquentes sur les fonds et versants de vallée.

Les **paysages ruraux ont été fortement ouverts** par les différentes opérations de remembrement, et les haies, autrefois omniprésentes et qui structuraient le paysage, ont été pour partie abattues.

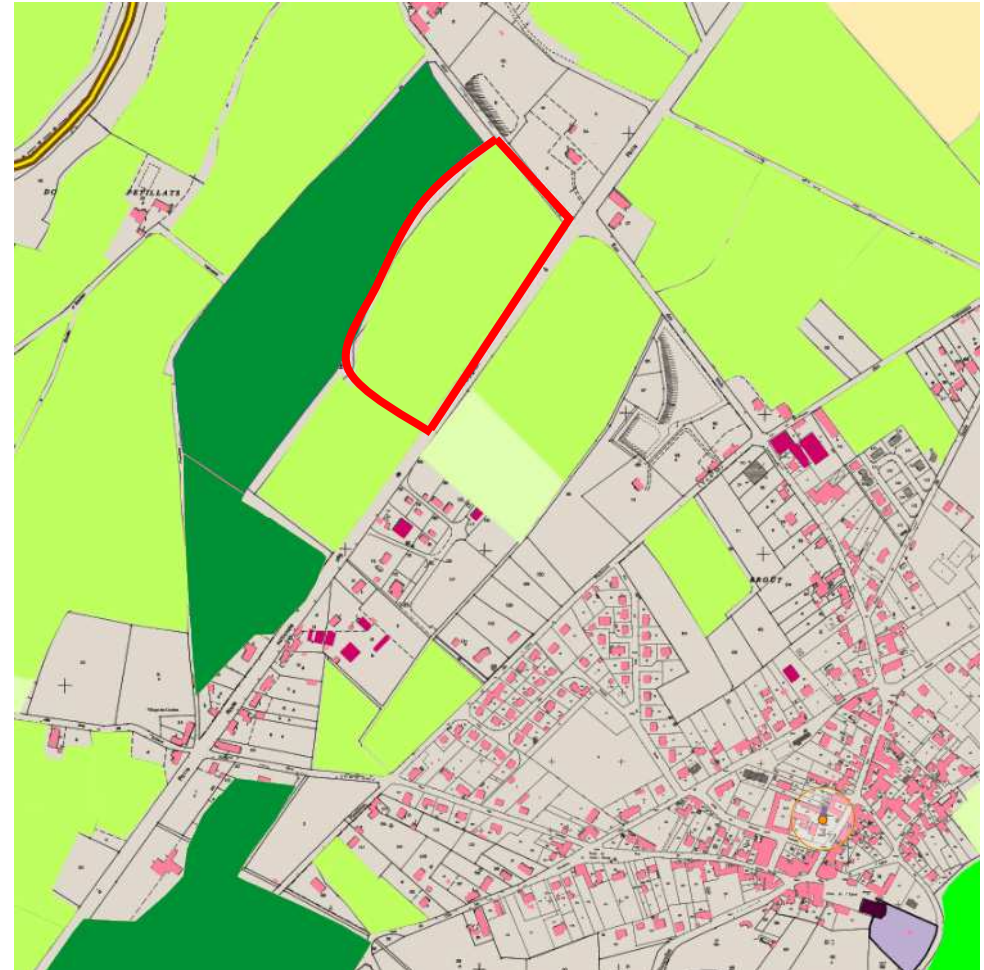
Les cordons boisés cadrent les vues lointaines et contraignent fortement la lecture du paysage.

Le territoire est ici marqué par la présence de quelques bois sur sa partie Est, ainsi que la ripisylve présente le long de la vallée de la Sioule.

Les espaces urbains sont essentiellement concentrés autour du bourg et le long des axes, RD36, RD536, RD278 et le long des chemins communaux.

On note également la présence de quelques lieux dits et hameaux historiques dispersés sur l'ensemble du territoire.

L'évolution de l'urbanisation démontre d'une tendance à l'extension vers l'Ouest du bourg, c'est-à-dire vers la zone étudiée.



## Le réseau viaire et le cadre bâti

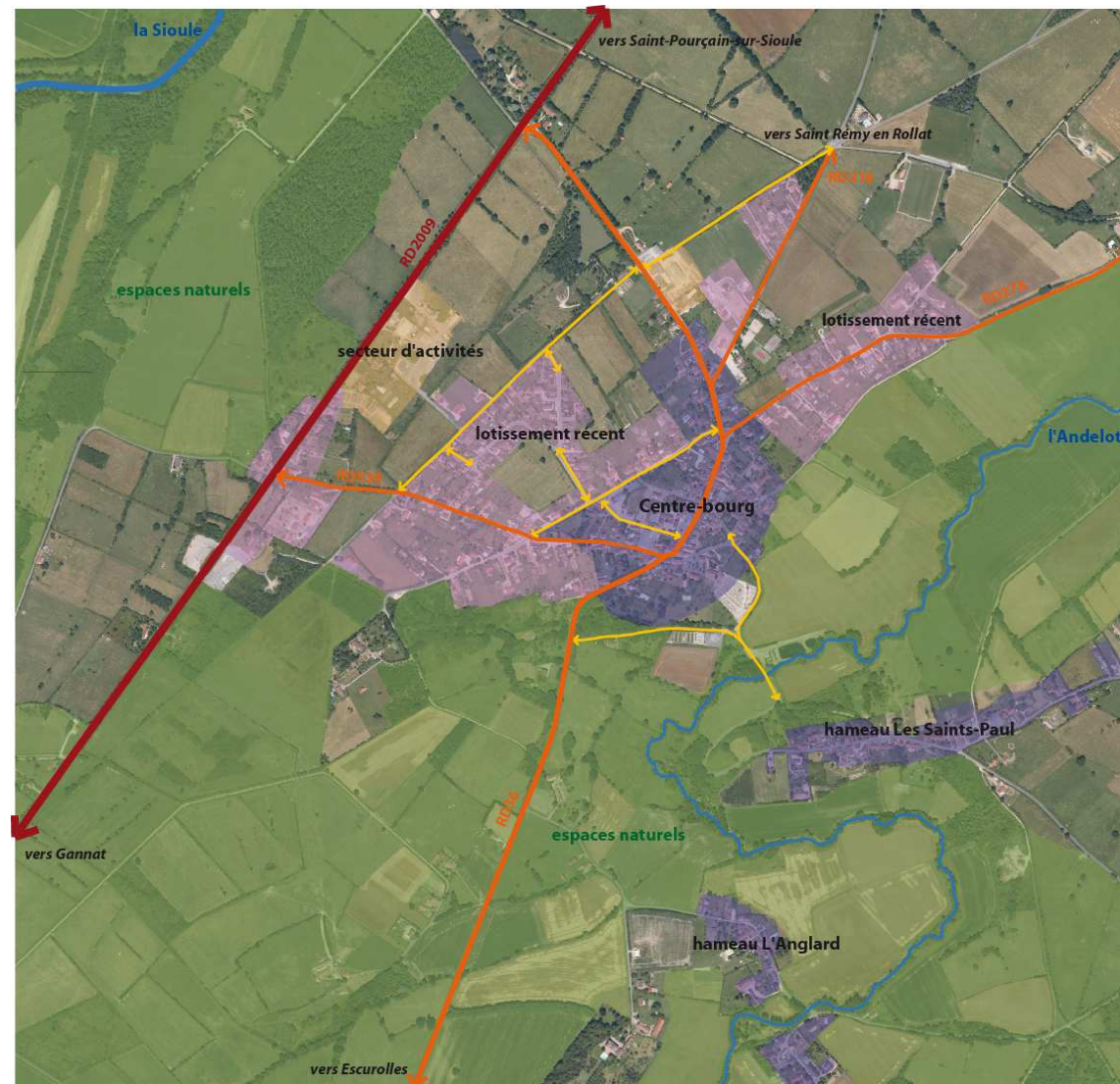
L'accès principal d'entrée dans le village est la RD 36 depuis la RD 2009. L'entrée de village par cette voie, est caractérisée par la présence d'activités artisanales implantées le long de la voie, dont la zone à aménager qui se trouve en regard du secteur d'activité déjà existant.

Hormis ce secteur plus industriel, le site est entouré d'espaces naturels et de lotissements récents qui représentent les extensions urbaines récentes, orientées davantage vers la RD 2009. L'implantation des extensions bâties s'effectue le plus souvent sur d'anciennes terres agricoles, en bordure de voie, sans réelle organisation spatiale. Les lotissements forment des îlots bâtis parfois déconnectés du reste du tissu bâti, et l'absence de traitement paysager tend à accentuer leur impact sur un paysage rural qualitatif.

On note que le réseau viaire de la commune favorise une bonne desserte. L'ancienne Nationale 9 traverse le territoire, mais si elle ne présente que peu de nuisances pour les habitants puisqu'elle se situe à environ 800 m du village, il n'en est pas de même pour les lotissements qui se sont rapprochée de cette voie.

La RD36 prend naissance à un carrefour situé en face de la zone à aménager, et traverse le centre du village. De nombreux véhicules lourds l'empruntent, ce qui engendre des nuisances importantes, en termes de sécurité, de bruits et pollutions.

La **trame viaire** est complétée par de nombreuses voies communales, qui permettent de circuler avec facilité dans l'ensemble des secteurs urbanisés, et qui permettra notamment de desservir la zone industrielle (une desserte n'étant pas permise directement à partir de la RD 2009).

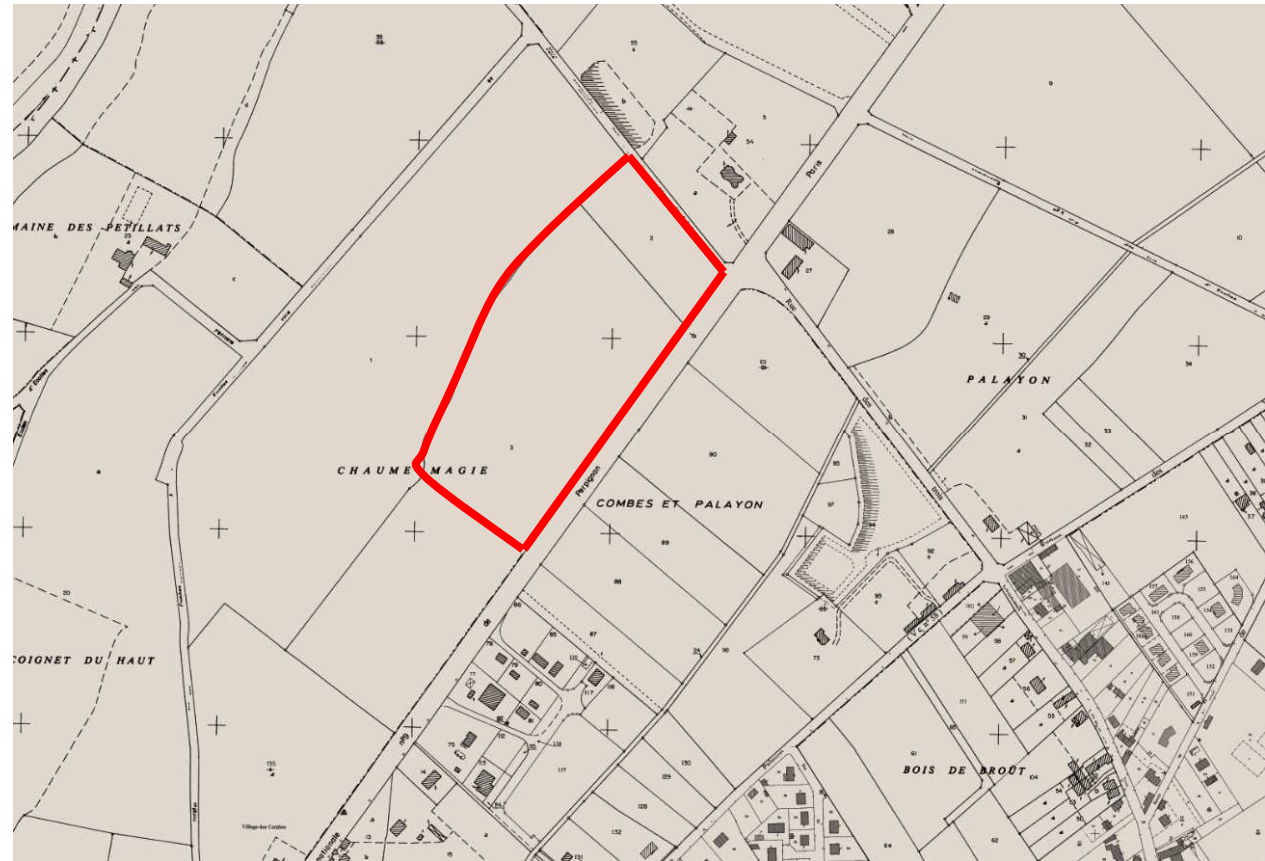


### 2.1.3. Références cadastrales

Le terrain à aménager se compose de la parcelle 2 (9 500 m<sup>2</sup>) et d'une grande partie de la parcelle 3 (45 500 m<sup>2</sup> sur les 80 000m<sup>2</sup> totaux de la parcelle). Un redécoupage de ces parcelles est nécessaire, en fonction du programme qui sera retenu, avec une offre diversifiée de lots à bâtir.

Même SI l'acquisition de la totalité de la longueur des parcelles, on rappelle que la zone d'activité ne pourra s'étendre sur toute la superficie obtenue car un décalage par rapport à la RD 2009 doit être effectué.

Une emprise de 280 m de longueur et de 12 m de largeur avec des placettes arborées de 30 à 40 m de diamètre pour permettre le retournement des poids lourds et un phasage en 2 tranches sera aménagée pour la voirie de desserte principale parallèlement à la RD 2009.



### 2.1.4. Contexte paysager

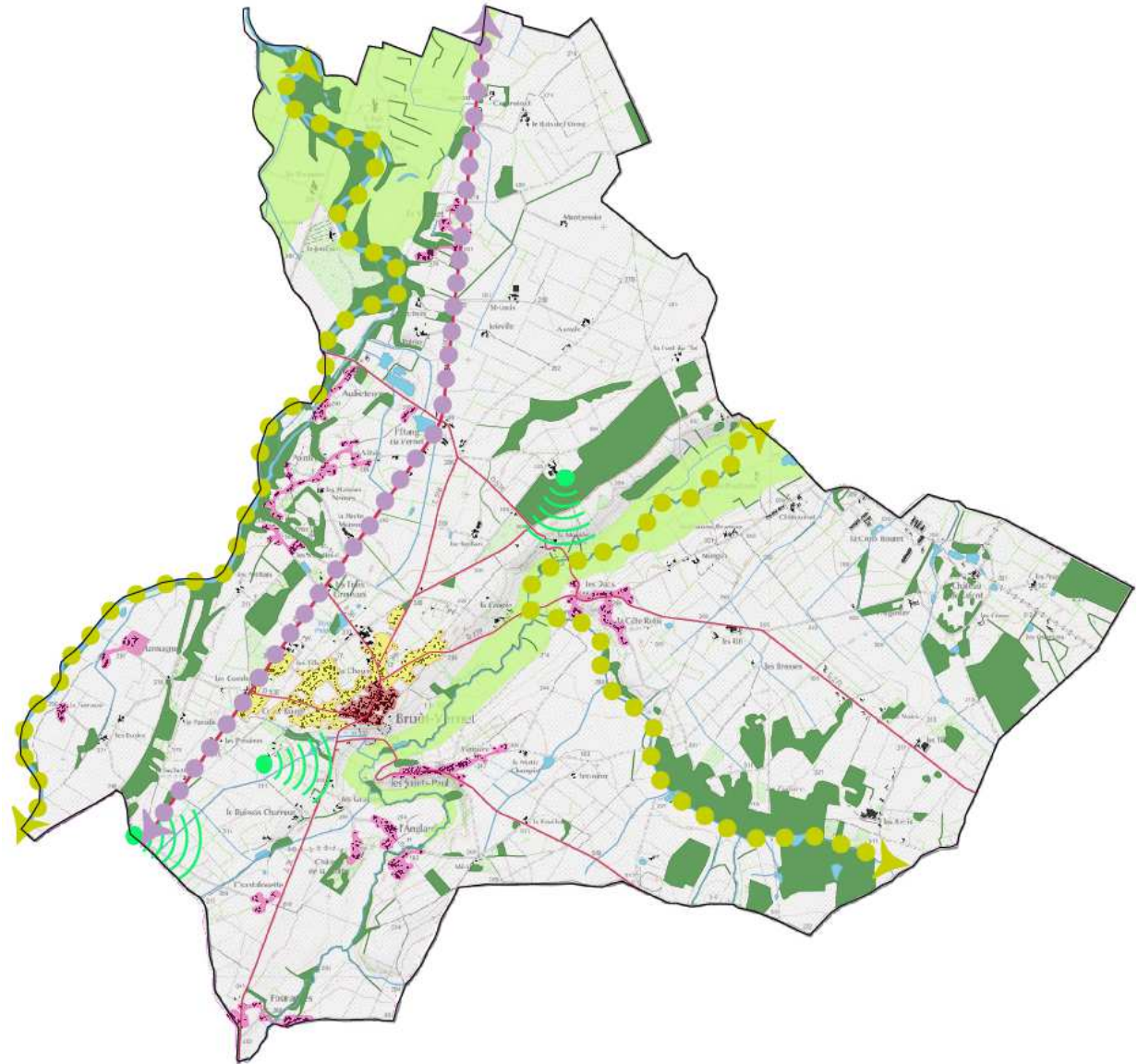
Le territoire communal de BROÛT-VERNET est un territoire constitué d'un plateau, qui s'incline progressivement du Sud au Nord à l'approche des rives de la Sioule, et de la **plaine bourbonnaise** au Nord. Elle traduit une transition qui s'effectue progressivement sous la forme de pentes douces et de coteaux assez sensibles sur le plan paysager. Le relief est peu marqué. Les paysages naturels sont caractéristiques du bocage bourbonnais : dominés par les prairies et quelques boisements coupant les vues lointaines.

La Sioule et l'Andelot sont des lieux de loisirs et de préservation des espèces, bien que les ouvertures de barrage, ainsi que la perte de qualité des eaux aient un impact négatif sur ces cours d'eau.

**Les enjeux hydrologiques sur la commune sont donc particulièrement importants comme le démontre les restrictions dues au SDAGE et au SAGE.**

L'agriculture représente un élément fort de l'identité locale rurale de Broût-Vernet, et son rôle dans la structuration des paysages de la commune est essentiel. La réduction des terres cultivées lors des dernières décennies a provoqué des mutations dans le paysage, avec la disparition de nombreuses haies.

Par ailleurs, ce pays de plateaux aux horizons plats offre un paysage peu structuré. Les lignes de relief séparant les vallées découpent des horizons plans, qui ferment les vues, notamment en raison de la présence de quelques boisements. Les vallées laissent la possibilité de vues ouvertes.



Les espaces forestiers sont globalement de faible ampleur, excepté dans le secteur Sud-Est où ils sont plus importants, et le long des cours d'eau. Leur monotonie et les effets de perspective réduisent les vues à une bande verdâtre de faible emprise.

La commune se compose donc d'un paysage à dominante rurale mais avec une partie urbaine composée du bourg, qui s'étend sur le plateau. Ces deux composantes marquant profondément le paysage actuel.

## Perception du site

Le site étant situé sur le plateau, il est donc supposé visible en tout point de celui-ci, aucun relief ne venant s'opposer à une vue lointaine. Cependant, à échelle plus éloignée aucun point de vue panoramique ne permet de voir le site aménagé car le plateau est le plus haut élément de relief de la commune. Si la vue lointaine est coupée par les éléments de reliefs, la vue rapprochée peut l'être aussi par deux éléments : la végétation bocagère, composée notamment de haies parfois assez hautes, mais aussi les plus hauts bâtis du bourg se trouvant à proximité, qui peuvent couper une vue rasante.

Le site ne pourrait donc être perçu que de 2 manières :

- De vue assez lointaine : si un cône de grande étendue plane se dégage (une suite de champs et de routes non bordés de haies par exemple). De ces vues ne seraient perçues que les plus gros volumes ou traitements paysagers de l'aménagement, tels que la couleur ou bien la hauteur et la densité des bâtis. Les masses végétalisées importantes
- De vue rasante : les vues rasantes offrent une triple perception :
  - **celle dominante des espaces mobilisés par l'agriculture**, contrastés selon les saisons, de terres labourées en automne et hiver et de grandes cultures au printemps et en été,
  - **celle de l'urbanisation économique** caractérisée par des formes bâties plus ou moins compactes et aux gabarits divers, des façades pour la plupart aveugles et la dominante de bardage,
  - **celle de l'urbanisation résidentielle** diffuse implantée en ordre discontinu sans alignement avec une dominante de maisons isolées.

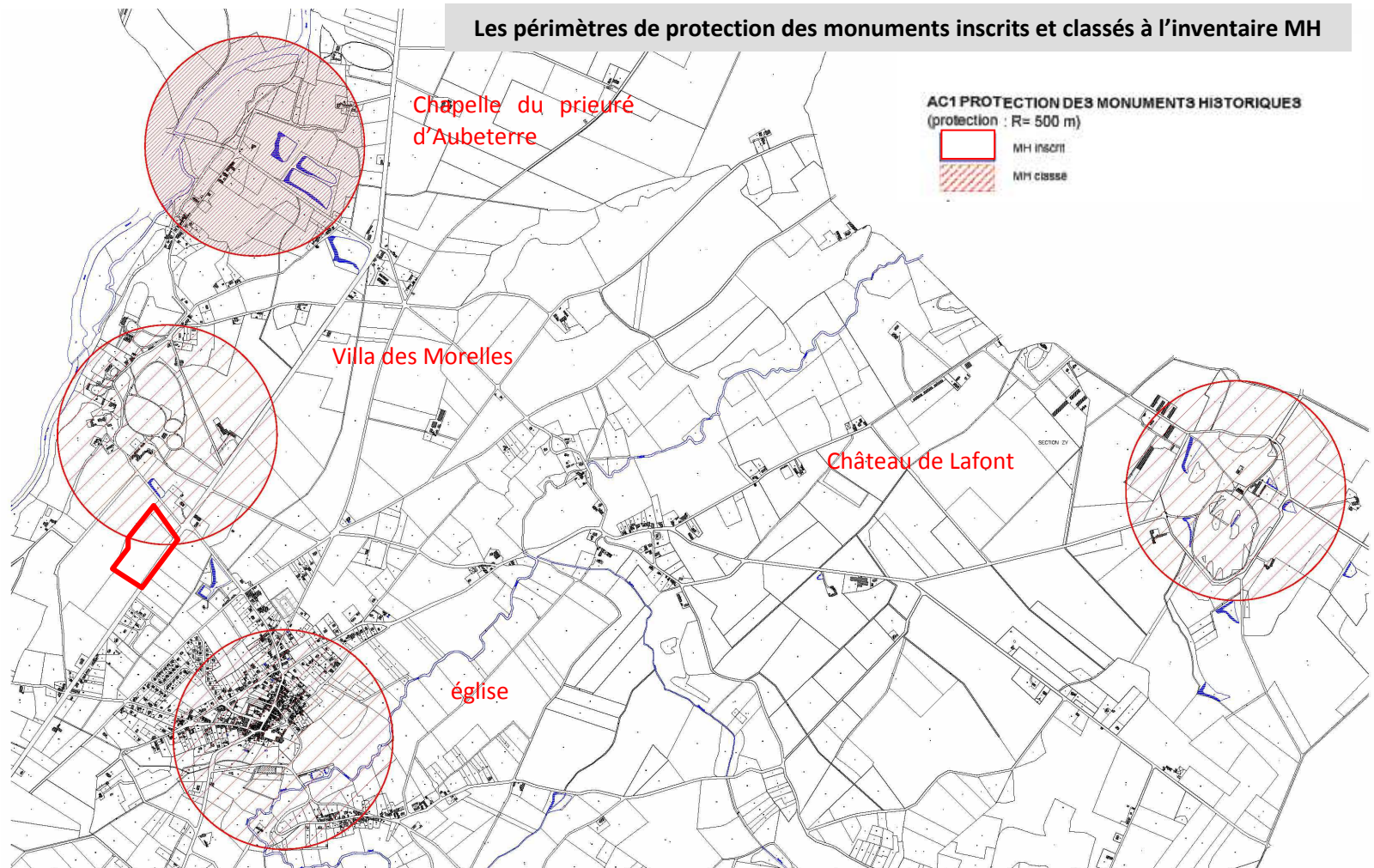
Ces vues fondent une grande partie de la motivation pour un aménagement du site en homogénéité avec l'espace naturel environnant et a présence d'un cadre paysager prégnant et qui homogénéisera les perceptions proche ou lointaine.

## Périmètre de protection des monuments historiques

Le site est partiellement concerné (partie nord) par une servitude AC 1 Protection d'un Monument historique inscrit.

Dès lors qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire des monuments historiques, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 m, dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords ». Dans ces zones, le permis de construire ne pourra être délivré qu'avec l'accord exprès du ministre chargé des monuments historiques et des sites ou de son délégué ou de l'autorité mentionnée dans le décret instituant la zone de protection (art.R.421-38-6 du code de l'urbanisme).

Néanmoins, le site objet du projet est bordé au Nord par une parcelle boisée qui empêche toute covisibilité directe entre la future zone d'activités et la villa des Morelles.



### 2.1.5. Visibilité du site depuis l'axe RD2009 et la route communale

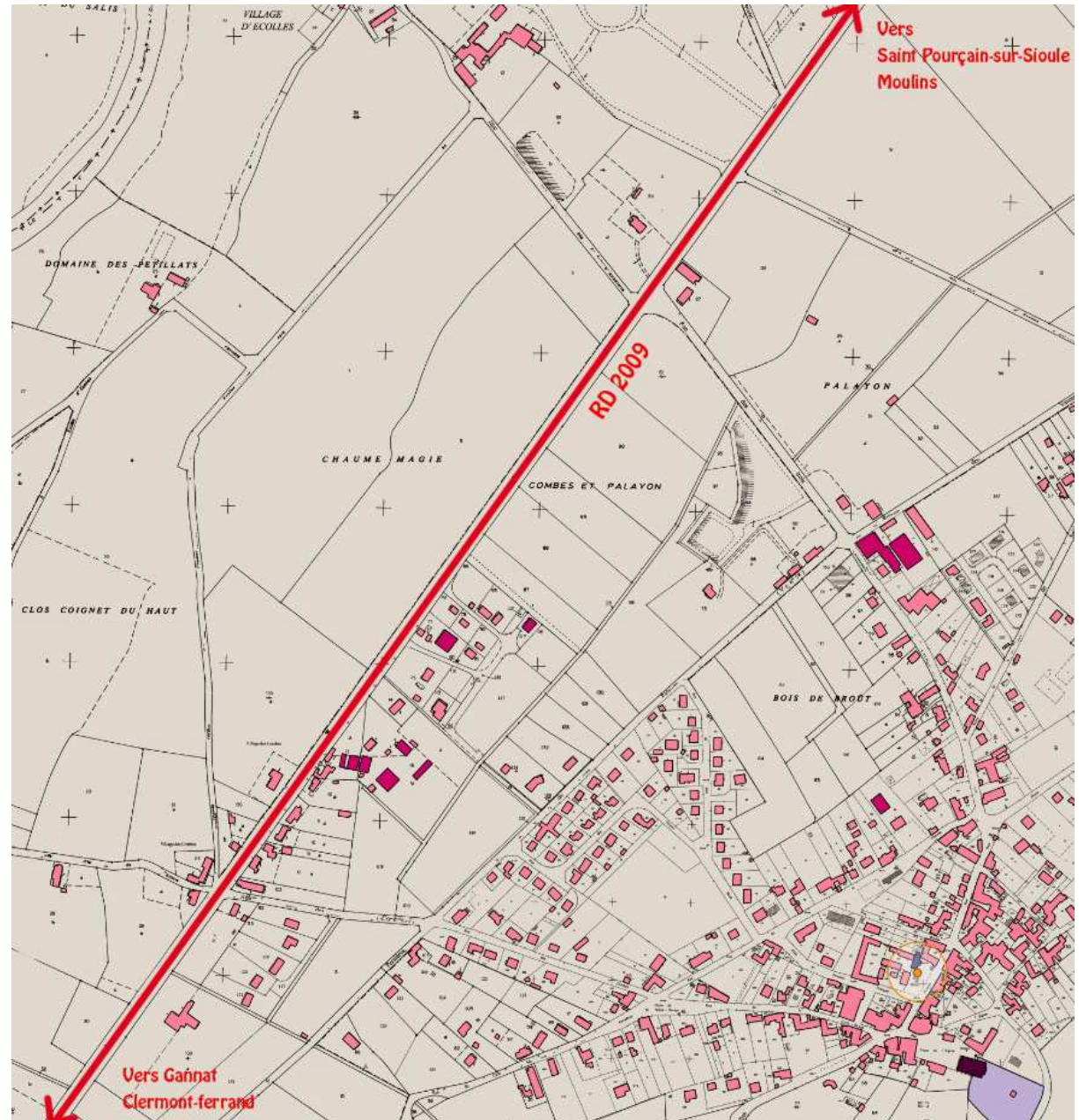
Le site s'étend sur 370 m le long de la voie routière RD 2009, et sur 140 m le long de la route communale prolongeant la RD 36.

Les franges du site sont composées de haies qui présentent toutefois des différences suivant la localisation : du côté de la route communale, elles sont hautes et masquent le site. Elles présentent un écran de végétation. Mais de la RD 2009, elles sont plus basses, et parfois parsemées d'arbres plus hauts qui fragmentent la vue.

Le site est plan, bien que la RD 2009 ait une déclivité faible en cet endroit. Les usagers des voies se trouvent en majorité à la même altimétrie.

Aucun véritable obstacle visuel de 1<sup>er</sup> plan ne fait obstacle à la vue qui se brise sur le bois derrière le terrain. La topographie est en effet peu marquée.

Il en résulte une double visibilité des secteurs de premier plan des haies, et des terres aujourd'hui encore cultivées, puis un second plan qui marque une ligne de force du paysage naturelle boisée.





Séquence 4 : La vue alterne entre des haies basses laissant entrevoir le paysage, et des arbres hauts le bloquant



Séquence 6 : Sortie de la zone marquée par un front bâti d'un côté, et la poursuite des champs de l'autre



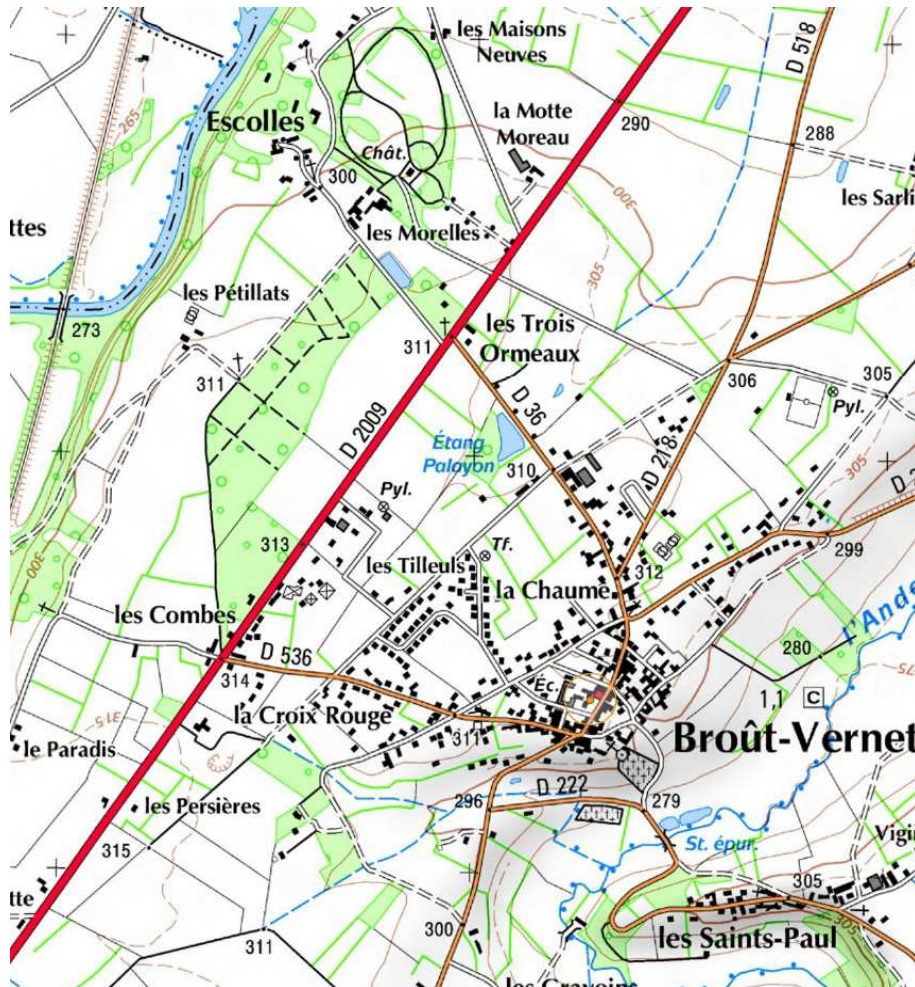
Séquence 5 : Fin de la zone marquée par un resserrement de la route bordée d'arbres hauts



Séquence 7 : Une vue bloquée par les haies du côté de la route communale



### 2.1.6. Topographie



La commune de Broût-vernet se compose de 3 entités distinctes que sont : la vallée de l'Andelot, la vallée de la Sioule et le plateau. C'est sur ce dernier que se trouve le bourg ainsi que le site d'aménagement. **Ce plateau constitue donc un point haut qui domine les vallées**, et qui s'incline progressivement du Sud au Nord, en passant d'une altitude supérieure à 325 m à une altitude de 250 m dans la vallée de la Sioule, sur la pointe Nord-ouest de la commune, et sur la plaine nord. Celle-ci prend naissance après les coteaux et les pentes douces qui effectuent la transition paysagère entre hauteurs et vallées.

La silhouette générale du paysage de la commune est plutôt homogène, le territoire étant en effet caractérisé d'une part par les paysages de la **plaine/bocage**

**bourbonnaise** au sol moyennement fertile au Nord, et d'autre part par les **gorges de la Sioule** formant une entaille dans le massif granitique au Nord-Ouest.

La zone d'aménagement se situe à la pointe du plateau (310m), qui commence sa légère dépression à l'ouest, au nord et à l'est du terrain, suivant les talwegs que forment la vallée de la Sioule et le canal situé au nord.



## 2.2. LA TRAME VIAIRE, LES VOIES CLASSEES A GRANDE CIRCULATION

La desserte directe du site se fait par la voie communale qui prolonge la RD 36 en traversant la RD 2009. La zone ne sera donc pas accessible à partir de la RD 2009.

### Plan d'Aménagement

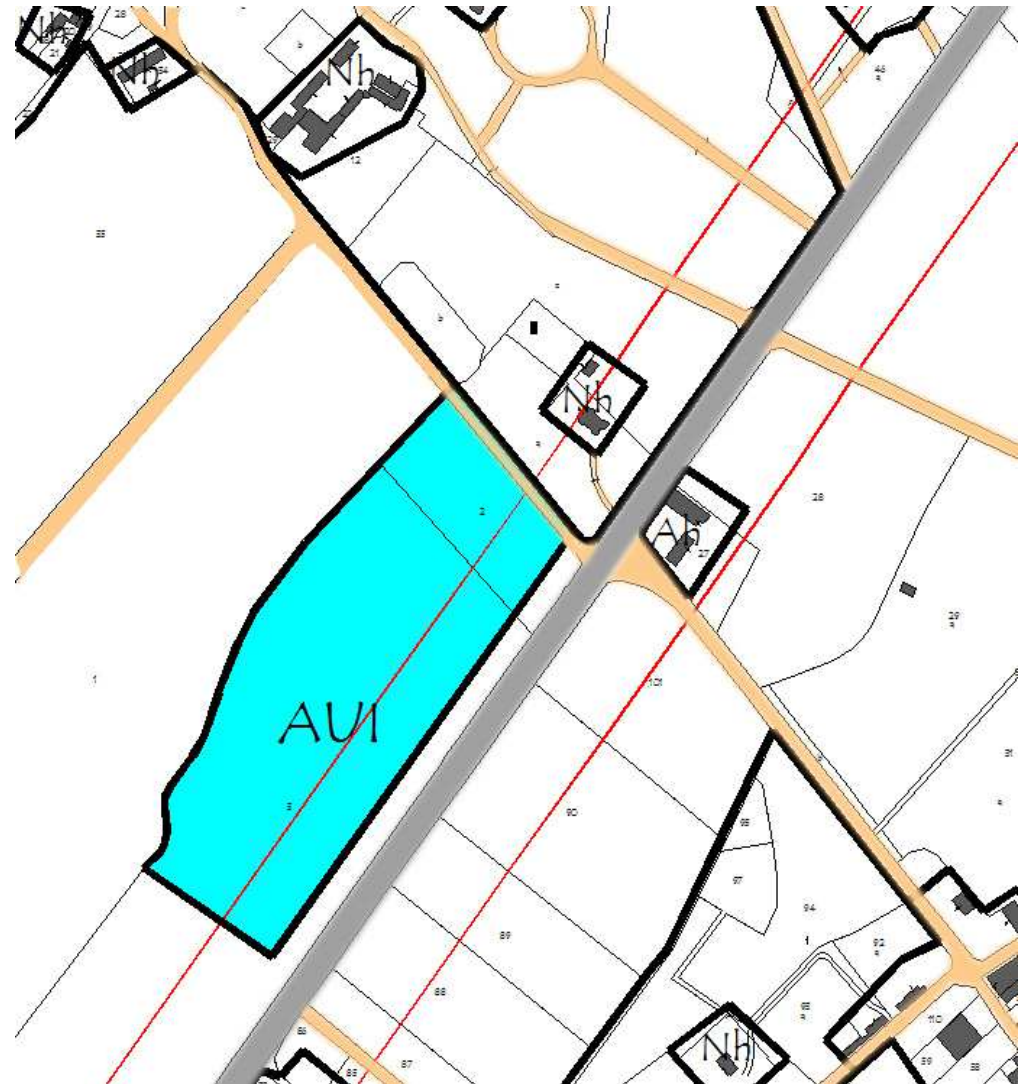
La zone d'activité de Broût-vernet sera desservie par l'intermédiaire du carrefour entre la RD 2009, qui est une route à forte fréquentation et une voie communale. L'entrée de la zone et sa sortie se situeront à une intersection de cette voie. A l'intérieur de la zone, une seule voie principale sera présente, interrompue à son milieu et éventuellement à son extrémité par des espaces de retournement, notamment de camions auxquelles seront ajoutées des places de parking, de façon à créer des placettes paysagères arborées qui constitueront des mini bosquets.

La voie principale sera constituée :

- d'une chaussée de 6 ou 6,50 m de large,
- d'espaces verts, d'un côté de la chaussée, comprenant des arbres, l'éclairage public ainsi qu'une végétation arbustive et une noue de collecte et de rétention des eaux de ruissèlement,
- un cheminement piéton d'un seul côté de la voie, longés par un alignement d'arbres d'ombrage et des espaces verts

Les placettes seront constituées :

- d'une zone pour la circulation permettant le retournement de camions de 30 m de diamètre
- de places de parkings dont le nombre variera selon la placette, et dont les cotés seront constitués d'arbres en bouquets,
- d'un espace cheminement piéton faisant le tour de la placette et reliant les deux autres trottoirs de part et d'autres des placettes





Dans le POS, ce secteur était classé en zone NC mais le tènement a été rendu à la zone agricole en déclassant les deux autres zones NAI initialement définies dans le POS.

**Le développement d'un nouvel espace économique contribuera ainsi offrir de nouvelles potentialités d'attractivité économique pour la communauté de communes.**

Aucun emplacement réservé n'a été inscrit sur le site ou à ses abords, ni d'espaces boisés classés.

## **Aspect règlementaire de la zone AUI**

Il s'agit d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, réservée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et commerciales. Son règlement impose des dispositions à prendre au niveau des constructions, des plantations et des réseaux.

Toute installation ou construction devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Pour certaines activités, des dispositions spécifiques de pré-traitement des effluents peuvent être imposées à l'utilisateur afin de satisfaire aux exigences de rejet.

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent s'implanter à :

- 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 2009,
- une distance de l'alignement au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à 4m pour les autres voies.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Si la parcelle voisine est en zone UI ou AUI, les constructions pourront s'implanter en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu).

Sinon, elles devront s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de leur hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Sur une même propriété, la continuité des volumes bâtis sera recherchée.

Sauf en cas de problèmes particuliers de fonctionnement, deux constructions non contiguës doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la plus grande hauteur des deux constructions, sans être inférieure à 4 m.

Pour l'aspect extérieur de la zone, une hauteur maximum de 12m pour tous les bâtiments sera posée. Il est exigé aussi une concordance avec le paysage bâti autour.

Une qualité architecturale de la zone est demandée :

- Un soin identique devant être porté à chaque façade des bâtiments,
- Les imitations grossières de matériaux sont interdites,
- Une utilisation de matériaux non réfléchissants,
- Des couleurs homogènes, dans les gris,
- Des toits à faible pente.

Pour la qualité paysagère du site, le stockage à l'air libre sera interdit, les aires de stationnements devront être créées en dehors des voies publiques et des dessertes collectives, et elles seront cernées par des haies végétales.

Les espaces libres seront aménagés en espaces verts constitués d'essences locales non résineuses.

# 3. Caractéristiques principales du projet



Les choix retenus pour l'aménagement du site poursuivent l'objectif de proposer un projet qui assure une bonne intégration paysagère du bâti, qui limite les facteurs d'insécurité routière, les nuisances et qui favorise un cadre de vie de qualité.

## 3.1. LE FONCTIONNEMENT DU PROJET

Le projet d'aménagement du secteur repose sur la création de la zone d'activités au-delà de la RD 2009 au Nord ouest du village de Brout Vernet. Le tènement visé au Nord s'inscrit dans la bande des 100 m définie de part et d'autre des axes de la RD 2009 au titre de l'article L 111-1-4. Il présente l'avantage de bénéficier d'une desserte viaire directe, à partir du carrefour avec une voie communale.

L'aménagement est circonscrit en raison de la morphologie actuelle des lieux, à savoir au nord une zone boisée qui constitue une limite naturelle et la frange de la RD 2009.

La profondeur limitée de l'enveloppe foncière à environ 150 m et une longueur approximative de 400 m pour une emprise de 5.54 ha ont conduit à cibler l'accueil d'entreprises de petite taille ou de taille intermédiaire sur des lots dont la superficie pourra varier de 0.2 ha à 2 ha pour les parcelles les plus grandes. Le schéma d'aménagement privilégie un découpage en de multiples lots destinés à recevoir des activités de petite production pour des PME et PMI ou des activités artisanales ou de services.

## 3.2. L'ACCES ET LA DESSERTE

La desserte de la zone se fera à partir du chemin communal, lui même raccordé à la RD 2009 par un carrefour. La desserte des lots se fera par une voie de desserte interne de la zone d'activités avec des placettes de retournement permettant un phasage de l'aménagement. Ainsi aucun autre accès ne sera créé sur la RD 2009 pour éviter la multiplication des débouchés et optimiser la sécurité sur cet axe fréquenté.

La chaussée centrale de desserte sera aménagée pour permettre la circulation de véhicules de poids lourds routiers. Le maillage sera prolongé vers l'Ouest en direction de la frange qui longe la RD 209.



**1** La préservation des espaces boisés au nord ouest du périmètre permet de conserver une perception d'un paysage agricole depuis la RD 2009. Un défrichage partiel est encouragé et sera accompagné d'une replantation.

**2** Le maintien des terres agricoles constituera une zone tampon qui permettra la rétention des eaux pluviales.

**3** Le long de la RD 2009, des arbres d'alignement souligneront le tracé des voies et marqueront une frange végétalisée accompagnée d'une noue paysagée qui constitueront le premier plan et un accompagnement du projet et des futures constructions.

**4** Une trame verte transversale (plantations et fossé ou noue) permettra d'atténuer le caractère linéaire de la zone et créer des interruptions des séquences bâties et non bâties transversales à la RD 2009.

**5** Les accès seront bien identifiés au droit du carrefour avec la RD 2009.



**Vues perspectives et principes d'aménagement**

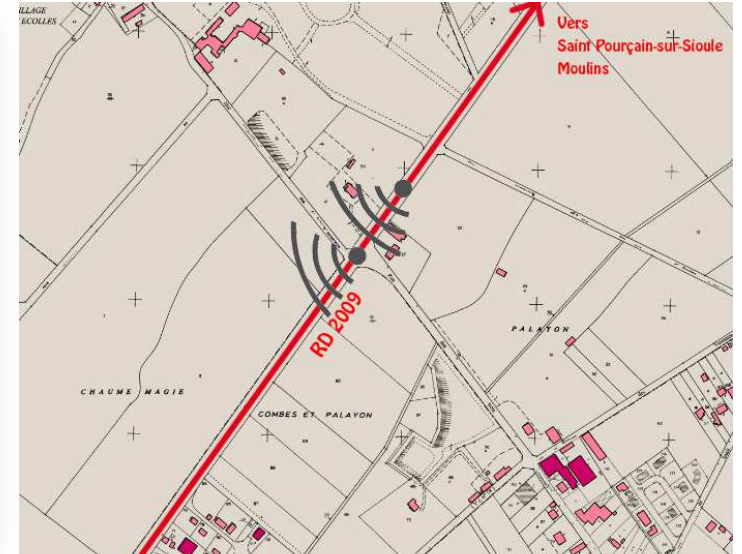




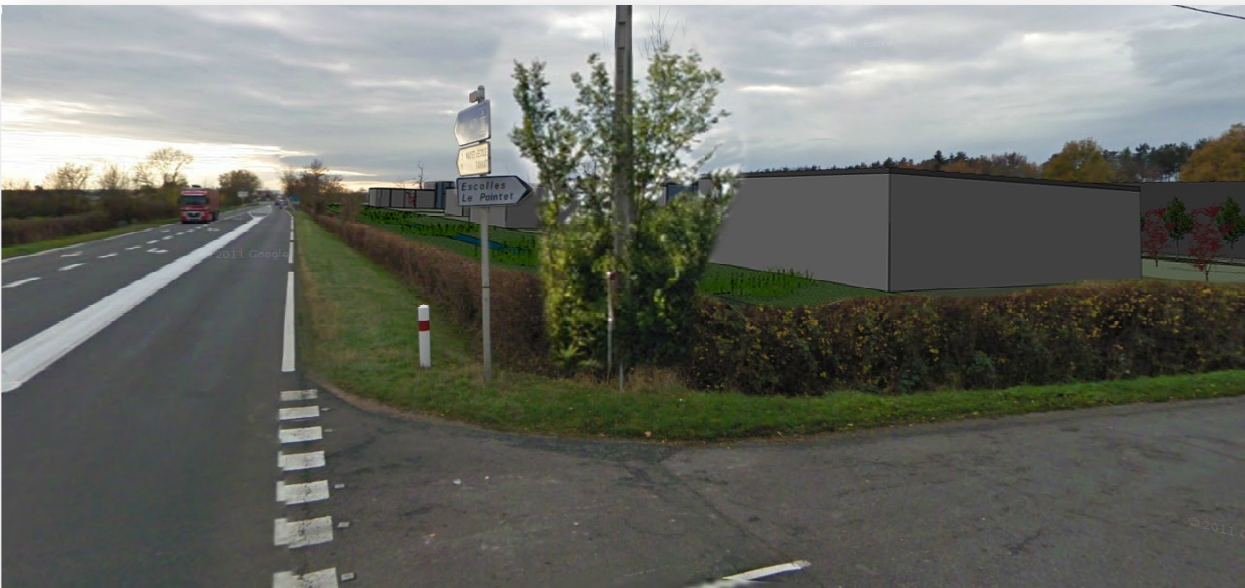
**Vues perspectives et principes d'aménagement**



**Plan masse de principe**



Vues du carrefour et simulation 3D





Vues de la RD 2009 et simulation 3D





**Vue RD 2009**



### 3.3. LE TRAITEMENT DES VOIRIES

Le profil de la voirie centrale de desserte offre un double sens de circulation qui intègre d'un côté un cheminement piéton et de l'autre côté un fossé enherbé ou noue bordé d'arbres. Au regard de la nature de cette voie de desserte, de la vitesse limitée des véhicules et du trafic restreint qu'elles accueilleront à terme, il a été pris le parti de différencier un cheminement piétonnier unique distinct des autres types de circulation automobile. Les cheminements des cyclistes se feront sur chaussée.



### 3.4. LE BATI ET SON IMPLANTATION

Les lots auront une orientation privilégiée selon un axe parallèle à de la frange routière de la RD 2009 Une trame verte intermédiaire perpendiculaire à la RD aura pour but de séquencer les linéaires bâtis et non bâtis. Ainsi, seuls des façades latérales des bâtiments seront visibles à partir de la voie à grande circulation.

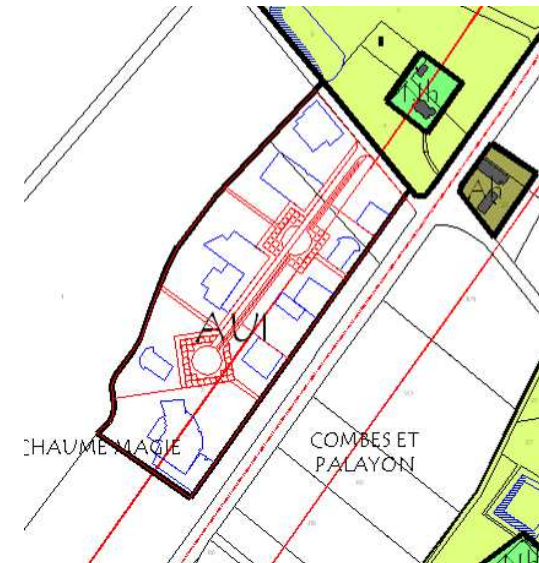
La taille des lots en façade de la RD 2009 sera contrainte par le positionnement de la voie centrale avec une profondeur qui pourra varier de 50 à 75 ml selon le principe d'aménagement définitivement retenu. En effet, il s'agira de pouvoir accueillir des lots de taille variable à partir de module d'au moins 50 ml de profondeur et d'emprise au moins équivalente à 2 000 m<sup>2</sup>. Ainsi, les volumétries seront nécessairement diversifiées pour inciter à une progressivité de l'épannelage de petits bâtiments en entrée à des volumes plus imposant au sud ouest, masqués partiellement par un double alignement d'arbres qui fera écran et constituera une enveloppe végétalisée du premier plan..

L'impact visuel sera en conséquence modulé pour éviter des voisinages de volumes trop contrastés. La hauteur du bâti ne pourra excéder 12 m.

Les volumes des constructions seront simples et privilégieront l'horizontale dans la composition volumétrique comme dans la composition des façades. Les toitures terrasses seront recommandées.

Les constructions seront implantées de telle manière à proposer un front bâti de qualité en bordure des RD 2009, mais aussi à constituer un front bâti qualitatif de voie le long de la voie de desserte des lots.

Un retrait minimal de 35 m sera imposé par rapport à l'axe de la RD 2009 classée comme voie à grande circulation de façon à permettre la végétalisation des abords.



Les bâtiments seront implantés les uns par rapport aux autres avec des marges de recul suffisantes pour lutter contre la propagation des incendies, limiter les ombres portées sur le bâti et bénéficier au mieux d'une bonne exposition solaire.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné. Les constructions devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, l'harmonie du paysage.

### 3.5. LES PLANTATIONS

Les limites d'urbanisation seront traitées pour permettre d'assurer la transition avec les espaces limitrophes. Les espaces libres en bordure de la RD 2009 bénéficieront d'une attention particulière. La végétation aujourd'hui clairsemée sera étoffée par la plantation :

- d'arbres de hautes tiges en bosquet (volonté d'intégration de la zone et non pas de dissimulation derrière un alignement d'arbres qui créerait un effet rideau non désirable),
- de haies.

Ces plantations seront en accord avec le cadre environnant, en particulier avec la forme de la trame végétale dans l'espace agricole (bocage plus ou moins lâche) et le long de la RD 2009 avec des bosquets marquant des séquences, dont le pourtour des placettes de t=retournement. Les essences végétales privilégiées seront celles rencontrées localement comme l'Aubépine, le Noisetier, l'Eglantier, le prunellier, le Chêne, le Frêne, des arbres fruitiers, des noyers, tilleuls...

Le long de la voie de desserte interne de la zone, les espaces verts seront enherbés et bénéficieront d'un entretien régulier.

Les clôtures bénéficieront d'une attention particulière afin de donner un caractère rural à la zone. Si les haies en limites de lots seront facultatives, elles ne pourront être réalisées qu'à partir des essences locales précitées. Les haies uniformes composées par exemples de Thuyas ou de Cyprès seront interdites.

La plantation d'arbres dans les lots sera souhaitée, tout en privilégiant une disposition en bosquets à un alignement.

Les zones de stockage devront être couvertes et closes. Les espaces de stationnement devront être rassemblés et délimités en périphérie par des haies arbustives composées d'essences locales.

Toute demande de permis de construire devra comporter un plan de composition des espaces libres conformément à la loi Paysage. Ce plan devra être cohérent par rapport au plan d'aménagement de la zone.

**Les surfaces non bâties et non aménagées en voies de circulation, en aires de stationnement ou en aires de stockage** doivent obligatoirement être aménagées, c'est-à-dire engazonnées ou réservées à des plantations. Ces surfaces doivent représenter au minimum 10% de la surface totale de la parcelle.

**Les aires de stationnement VL non attenantes aux bâtiments seront intégrées dans des espaces verts**, des surfaces engazonnées, ou, dans le cas de surfaces réduites, partiellement bordées de haies de feuillus d'essences rustiques d'une hauteur taillée de un mètre. Ces dispositions sont prises pour obtenir une répartition équilibrée et harmonieuse entre les surfaces végétalisées et les surfaces revêtues.

La surface de stationnement VL ne pourra excéder une surface de 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant. Le stationnement VL sera traité dans la mesure du possible avec des revêtements de surface perméable afin de limiter l'imperméabilisation de la zone.

**Les aires de stationnement PL et gros engins** devront présenter un aspect ordonné, des alignements en cohérence avec les bâtiments, les accès et les zones de manœuvres, et rejeté une eau non polluée dans le milieu naturel (filtration dans un séparateur d'hydrocarbure).

**Les aires de dépôts de matériaux** devront être masquées par des haies vives à mélange feuillus et persistants rustiques.

**Les talus ne devront pas excéder une pente de 3 de base pour 1 de hauteur**, et une hauteur de 1.2 m. Ils seront obligatoirement plantés dès leur mise en place, avec des végétaux rustiques dont la liste est donnée en annexe.

**Une bande paysagée inscrite au document graphique du zonage devra être impérativement respectée** : d'une largeur de 20 mètres en limite des voies classées à grande circulation. Ces plantations, réalisées par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement de la zone ne pourront en aucun cas être supprimées.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par d'autres plantations. Les espaces extérieurs doivent être aménagés et plantés.

Les plantations seront regroupées principalement en bosquets selon un mode de composition souple. Sur les grands lots, des bosquets plus ponctuels seront disposés selon une composition en harmonie avec les bâtiments.

Les aires de stationnement seront cernées par une haie basse composée d'essences locales.

Des rideaux de végétation seront créés devant les installations techniques extérieures et les zones de stockage.

Les marges de recul le long des RD seront au moins engazonnées.

**1** La **voie centrale** est constituée d'une bande roulante de 6 m qui permet le croisement de PL. Elle est bordée par un cheminement piéton bordé d'arbres d'alignement et par une noue. Cette voie permet un phasage aisé du fait du positionnement d'une placette de retournement (2).

**2** Les **placettes** sont conçues comme des séquences de paysagement structurantes. Elles sont encadrées par des plantations de bosquets aux angles et un marquage au sol du cheminement piéton qui se raccorde le long de la voie de desserte.

**3** Des **noues transversales** permettent de récupérer les eaux de ruissèlement et de favoriser une part d'infiltration avant de se raccorder sur **une noue longitudinale** qui longe la RD 2009.

**4** Le **premier plan bâti** est constitué de bâtiments avec une hauteur moindre (6 à 9 ml) **et le second plan** de bâtiments de plus grande taille pour permettre une gradation des volumes.

**5** Un lot de plus grande taille peut accueillir une entreprise de taille intermédiaire



# 4. Les nouvelles modalités d'application



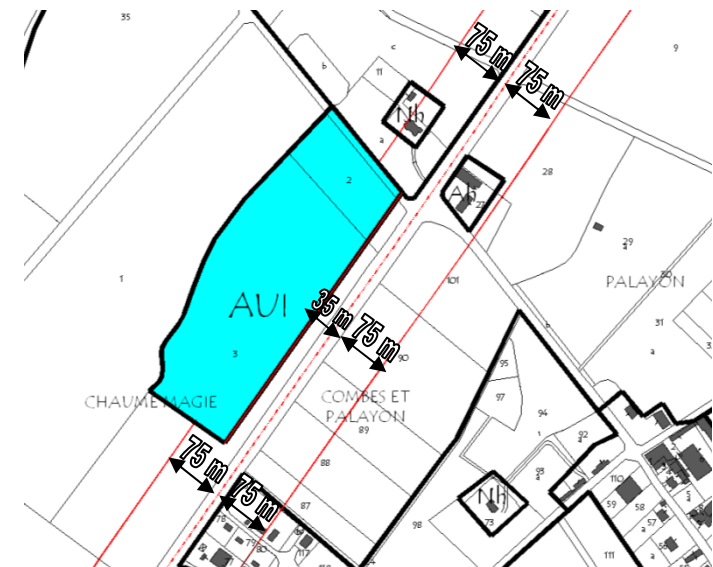
## 4.1. LES NOUVEAUX RECULS IMPOSES

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme énonce que les dispositions relatives à l'inconstructibilité ne s'appliquent pas si les règles qui concernent ces zones contenues dans le PLU, ont été justifiées et motivées au regard d'un certain nombre de critères.

Le parti d'aménagement retenu satisfait à ces exigences et permet une bonne intégration des futures constructions sur un secteur qui nécessite une diminution des marges de recul. Le nouveau recul est de 35 m depuis l'axe de la RD 2009 au lieu de 75 m au droit du site du projet.

## 4.2. LES COMPLEMENTS APPORTES AU PLU

Les dispositions qui s'appliquent au titre de la loi Barnier sur le projet de création de la zone d'activités doivent être retranscrites dans le PLU de la commune. La présente étude sera insérée dans le document d'urbanisme, elle apportera les justifications indispensables à l'évolution des marges de recul imposées par la loi le long des axes classés à grande circulation.



### 4.2.1. Les pièces graphiques

Diverses mesures traduites dans le plan de zonage du PLU permettent de justifier la réduction de la marge de recul initial imposée par rapport à l'axe RD 2009 :

- Le maintien d'une zone verte inconstructible où la végétation existante sera préservée et des végétaux implantés de manière à intégrer pleinement les nouveaux aménagements à leur environnement.

- Le périmètre de la zone se restreint à la zone potentiellement constructible et cessible. Sa limite est définie par la marge de recul de 35 m le long de la RD 2009.

#### **4.2.2. Les pièces écrites du règlement**

Le règlement a volontairement été étoffé. L'article AUI 11 développe ainsi les prescriptions suivantes :

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Le principe architectural de la zone est de créer des bâtiments simples aux lignes pures et aux couleurs discrètes (éventail restreint des tonalités) implanté dans un environnement paysager soigné.

Matériaux :

Les matériaux eux-mêmes devront exprimer cette modernité et simplicité, par exemple :

- L'aluminium anodisé ou laqué,
- L'acier laqué,
- Le verre,
- Le béton
- Le bois,
- Autres matériaux innovants notamment ceux permettant la production d'énergie renouvelable

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites. Dans un souci d'intégration paysagère, les bardages bois sont recommandés.

Couleurs :

Les teintes dominantes seront dans la gamme des gris : gris clair au gris foncé en tonalité générale, à défaut de l'emploi du bois naturel

Les couleurs vives, bleu, rouge, jaune, vert, noir et blanc seront possibles pour des éléments ponctuels d'appel, auvent, signalisation, éléments architecturaux particuliers et ne pourront excéder 15% de la façade considérée.

Toitures :

Les toitures terrasse ou végétalisées sont recommandées aux couvertures traditionnelles à 2 pans qui auront un impact important en terme de perception lointaine. La couleur verte sera privilégiée pour s'harmoniser avec la palette verte naturelle de la commune (espaces boisés, prairies).

A moins qu'elles soient végétalisées ou qu'elles constituent un dispositif de récupération d'énergies, les toitures en terrasses devront être recouvertes d'une membrane PVC grise.

Les toitures seront à faible pente (pente comprise entre 15 et 25°). Toutes les toitures visibles seront dans les tonalités de gris, gris/bleu ou gris/vert.



La ligne de faîtage principale sera parallèle ou perpendiculaire à la voie qui dessert le lot. Les toits en tuile sont interdits, sauf s'ils sont liés à l'activité de production ou distribution de l'exploitant.

Cependant, la recherche du traitement des toitures peut conduire à l'emploi de moyens d'expression contemporains traduisant une volonté de création architecturale et d'innovation en restant cependant en harmonie avec l'environnement existant.



### **Clôtures :**

Les clôtures sont facultatives,

Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une haie basse composée d'essences locales éventuellement doublée d'une grille et ponctuée d'arbres de haute tige disposés irrégulièrement. Les clôtures bois sont également admises sur limite séparative.

Clôtures sur voie publique : elles seront constituées soit de haies basses, soit d'un grillage laqué à structure thermosoudée. Les clôtures seront réalisées en grillage à structurer thermosoudée et maillage vertical perpendiculaire, posé sur poteau métallique.

Les stockages ou entreposages devront être non visibles depuis l'espace public et seront protégés de la vue par des haies vives ou des clôtures.

### **Stockage :**

Les stockages à l'air libre sont interdits entre l'alignement des bâtiments construits et les voies publiques. Ailleurs, ils devront être propres et soignés ou protégés par des écrans visuels.

L'implantation et la nature des stockages devront figurer sur un plan annexé au permis de construire,

Les stockages de terre et de remblai sont interdits sauf s'ils sont liés à l'activité de l'exploitant.

La hauteur du stockage n'excédera pas 3 mètres,

Les écrans visuels utiliseront des matériaux identiques à ceux des bâtiments de façon à être en harmonie avec l'architecture générale, ou constitués de haies végétales champêtres (mélange d'essences rustiques),

L'emploi de canisse est interdit.



### 4.3. LA MISE EN CONFORMITE AVEC LES OBJECTIFS DE LA LOI BARNIER

L'aménagement projeté de la zone d'activités s'inscrit dans le respect des dispositions de l'article L111-1-4 du Code l'Urbanisme.

#### **4.3.1. Les nuisances, les risques « technologiques » liés aux activités futures**

##### **Objectifs poursuivis :**

Protection des usagers de la RD 2009  
Protection des habitations riveraines  
Protection des personnels et des visiteurs.

##### **Modalité de prise en compte dans le projet :**

Les activités pouvant générer des nuisances et/ou des risques technologiques (bruit, risques de rejets accidentels de substances polluantes dans l'atmosphère, risques d'explosion..., etc.) seront interdites à proximité immédiate des habitations riveraines.

Un plan de répartition des entreprises selon la nature de leur activité sera élaboré si nécessaire.

Le dépôt de substances toxiques ou dangereuses non confinées sera interdit, afin d'éviter les épanchements accidentels dans le sol, les eaux de surface et l'air.

Le libre écoulement des eaux pluviales en provenance des terres cultivées et chemin d'exploitation en amont sera assuré. Ces eaux seront récupérées et «tamponnées» dans la noue en pied de talus végétalisé qui longe la voie de desserte.

Les futurs bâtiments auront obligation de se raccorder aux réseaux publics.

L'évacuation et le traitement des déchets industriels seront assurés par les entreprises concernées, dans le cadre des filières spécifiques.

Le développement de l'urbanisation à vocation économique sur le site occasionnera une hausse du trafic très limité aux abords de la zone du fait de la faible capacité de la zone d'activités limitée à environ 4.5 ha cessible. Cependant, aucun nouveau branchement viaire ne sera réalisé sur la RN 2009,

Les nuisances routières supplémentaires seront faibles du fait d'un trafic qui sera limité aux seules entreprises implantées.

D'autre part, le risque de nuisances acoustiques liées aux futures entreprises qui s'implanteront sur la zone est limité.

Les bâtiments seront en outre implantés en frange pour constituer des écrans phoniques pour les usagers qui fréquenteront la zone d'activités. Il n'y a pas d'habitation dans le pourtour immédiat.

### **4.3.2. La sécurité**



#### **Objectifs poursuivis :**

Protection des usagers de la RD 2009

Protection des usagers de la zone d'activités.

#### **Modalité de prise en compte dans le projet :**

Une entrée principale à partir du carrefour sur la RD 2009 et une entrée secondaire par une voie d'accès en sens entrant à partir du chemin communal.

Les entreprises seront accessibles par une voie de desserte interne.

Distinction marquée entre la voie structurante du domaine public et les emprises privées. Elle sera clairement matérialisée par d'une part, un traitement paysager sobre mais marquant notamment dès l'entrée principale un alignement d'arbres sur la voie centrale de desserte ne pas générer de la monotonie et permettre une diversité des formes bâties, d'autre part une signalétique claire.

La signalétique aux abords de la voirie sera strictement contrôlée pour préserver sa lisibilité sur la RN 2009 et les voiries internes.

Les plantations et les bâtiments seront suffisamment en recul pour permettre une visibilité maximale au droit des intersections et des entrées.

Sur les voiries primaires et secondaires, la circulation piétonne se fera sur un cheminement de 1,50 m de large et d'un côté seulement.

Les stationnements seront réalisés à l'intérieur des parcelles privées pour éviter le stationnement désordonné sur la voie publique.

La thématique de la sécurité s'appuie grandement sur la problématique des modalités de circulation et des conditions d'accès aux abords du site. Dans ce cadre, le développement de la zone d'activités n'impacte qu'à la marge le fonctionnement de la RD 2009. La desserte de la zone existante se fait à partir d'un carrefour existant et d'une future voie à double sens. Ces aménagements viaires spécifiquement conçus pour la desserte de la zone se feront sur une portion routière bénéficiant d'une bonne visibilité.

La desserte des secteurs en extension de la zone d'activités se fera toujours à partir de ces points de connexion. Il n'y aura pas de nouveau branchement sur la route départementale. La fluidité du trafic sera donc préservée. Par ailleurs, il n'y a pas d'accès de lot existant ou prévu à proximité des intersections entre la RD 2009 et la voie de desserte de la zone. Ceci de manière à limiter l'arrêt ou le stationnement de véhicules à proximité de l'intersection

Au delà de cette valorisation paysagère, l'objectif est d'améliorer la sécurité routière en renforçant l'aspect urbain des lieux, les usagers de la RD 2009 pourront mieux adapter leur comportement routier à l'approche de la zone d'activités.

### **4.3.3. La qualité de l'urbanisme et des paysages**



#### **Objectifs poursuivis :**

Faciliter l'insertion visuelle du projet depuis les façades routières, depuis les habitations voisines, depuis les zones rurales proches

Générer une bonne image du projet

Gérer les flux entre les activités.

Dans le cadre des prescriptions architecturales ou paysagères intégrées au PLU de la commune, des mesures en faveur de la protection des paysages et de la qualité de l'urbanisme ont été présentées.

#### **Modalité de prise en compte dans le projet :**

Façades paysagées du projet : un traitement paysager différencié facilitant l'insertion visuelle du projet dans son environnement

Assurer une bonne transition entre l'emprise du projet à caractère urbain marqué et les zones à vocation agricole qui sont bordées par des espaces boisés.

Assurer une bonne intégration visuelle entre le projet et la zone tampon dédiée à un dispositif de rétention des eaux pluviales en bordure de la RD 2009, Maintenir les espaces libres végétalisés et un cadre bâti adapté au milieu et au paysage existant.

Valoriser la façade routière par l'alignement d'arbres tige, l'éclairage renforcera la perception nocturne du site et participera à sa sécurisation nocturne ;

Traitement interne : générer une bonne image du projet par un traitement paysager interne de qualité

Traitement architectural de qualité, plus particulièrement à proximité des façades de la zone d'activités :

- les constructions seront implantées sans terrassement excessif, de façon à être adaptées à la topographie du terrain naturel qui est plat. Elles présenteront une continuité et une unité de hauteur, de volume et d'aspect
- Les façades doivent être traitées de façon à intégrer des ruptures architecturales permettant d'éviter des linéaires uniformes trop importants
- les installations et constructions annexes (silo, citerne, poste transformateur, bennes...) devront être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques,
- sur toutes les façades des bâtiments, le point le plus haut des enseignes et publicités devra être soit sous le faîtage, soit au niveau de l'acrotère sans le dépasser pour les toitures terrasses.

Traitement des abords du bâti sur emprise privée : en règle générale, les espaces libres seront engazonnés et plantés d'arbres

Traitement des espaces publics : traitement du mobilier urbain : le mobilier urbain fera l'objet d'une attention particulière, en particulier les candélabres traitement paysager et entretien régulier des espaces publics internes (voirie et ses abords).

# 5. Bilan



En conclusion de cette étude, il peut être affirmé que le parti d'aménagement privilégié de la zone des a un impact limité vis-à-vis de la RD 2009. Le recul des constructions par rapport à l'axe à 35 m intègre la prise en compte des problématiques de nuisances, de sécurité, de qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture.

Le projet d'aménagement est structuré autour des franges paysagées aménagées. Cette attention particulière au domaine public est liée au souhait de conserver un caractère paysagé fort en harmonie avec les paysages de champs et prairies alentours qui le caractérisent. Cette trame verte sera en lien avec les fragments de la trame bocagère, expression du paysage environnant, dont la densité dépassera la morphologie actuelle.

L'espace non affecté aux espaces libres sera aménagé en espaces verts. La réalisation des bâtiments et trames vertes prévus dans le cadre du projet séquencera les vues lointaines et rapprochées.

L'aménagement des îlots veillera à s'insérer dans leur contexte, en particulier en limite d'aménagement. Et en contact avec les espaces boisés ou agricoles.

Les bâtiments devront conserver une distance minimale avec les limites de parcelle, permettant à minima d'implanter une trame bocagère. L'orientation des bâtiments respectera les directions fondamentales de la trame de découpage foncier. Les terrassements veilleront à conserver une différence altimétrique entre le projet et le terrain naturel inférieure à 1.2 m. L'écoulement gravitaire et apparent des eaux de ruissellement sera maintenu.

Un cahier des charges de cession de terrain et de prescriptions architecturales et paysagères imposera des prescriptions aux preneurs.

Enfin, le maître d'ouvrage public, la commune vise à réaliser une opération qualitative.