

# PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE D'UZERCHE

---

## ETUDE L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME APPLIQUEE A LA RD 920

*Pièce 6.8*

---

Tampon de la ville	Tampon de la Préfecture

---

PRESCRIPTION DE LA REVISION	15 février 2016
-----------------------------	-----------------

---

DEBAT SUR LE PADD	2 avril 2019
-------------------	--------------

---

ARRET DU PROJET	26 juin 2019
-----------------	--------------

---

ENQUETE PUBLIQUE	Du 24 août au 25 septembre 2020
------------------	---------------------------------

---

APPROBATION	
-------------	--

---

### URBADOC

Tony PERRONE  
9, avenue Bourges Maunoury  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>1. CONTEXTE</b> .....	<b>4</b>
<b>2. LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME</b> .....	<b>7</b>
<b>3. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE</b> .....	<b>8</b>
<b>CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE</b> .....	<b>9</b>
<b>1. ANALYSE PAYSAGERE DE LA ZONE D'ETUDE</b> .....	<b>10</b>
1.1. Le paysage : éléments de définition .....	10
1.2. L'environnement immédiat .....	11
1.3. Occupation du sol.....	11
1.4. L'analyse parcellaire concernant le site d'étude.....	12
1.5. Accessibilités et conditions de circulation .....	12
1.6. Incidences sur l'agriculture.....	12
1.7. Incidences sur l'environnement.....	13
1.8. Cadre réglementaire.....	13
1.9. Principales contraintes et servitudes d'utilité publique .....	13
<b>CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>16</b>
<b>1. LA QUALITE PAYSAGERE</b> .....	<b>17</b>
1.1. Le projet paysager.....	17
1.2. Le traitement des limites du site.....	17
<b>2. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT</b> .....	<b>20</b>
2.1. Objectifs poursuivis .....	22
2.2. Modalités de prise en compte dans les projets .....	22

---

## **PREAMBULE**

---

## 1. CONTEXTE

La commune d'Uzerche a développé un secteur important à 3 kilomètres environ au Sud de son centre-ville : la zone artisanale et industrielle de la Gane Lachaud. Elle prévoit l'ouverture d'une zone d'activités 'Les Pâturaux' dans ce secteur. Trois voies de communication importantes drainent le secteur : l'A20, ainsi que la D920 et la D920E. La zone artisanale et industrielle étant arrivée à saturation actuellement, la commune a décidé d'entreprendre l'agrandissement de celle-ci de part et d'autre de la route départementale 920, route classée à grande circulation, et dont les abords ne sont pas bâtis aujourd'hui. Ce secteur est donc, au regard de la loi, affecté d'interdiction de construire selon les reculs indiqués dans l'article L.111.1.4 (75 mètres) du Code de l'Urbanisme, pénalisant de fait le développement de la commune.

Une autre zone est ouverte à l'urbanisation au lieudit 'La Borie Blanche'. Elle est également concernée par d'interdiction de construire selon les reculs indiqués de 75 mètres sur plus de 50% de la parcelle.

La présente étude a pour objet de réduire légalement ces distances de recul pour maintenir la faisabilité économique des projets à venir, en introduisant une qualité paysagère et architecturale supérieure à ce que l'on trouve généralement en entrée de ville.

La surface des terrains affectée par ce texte est, de part et d'autre de la route départementale 920, de plus de 13 hectares pour la zone d'activités 'Les Pâturaux' et de 1,4 hectares pour la zone à urbaniser à vocation d'habitat au lieudit 'La Borie Blanche'.

Les plans de situation des secteurs ci-dessous montrent bien la position stratégique des futures zones urbanisables.

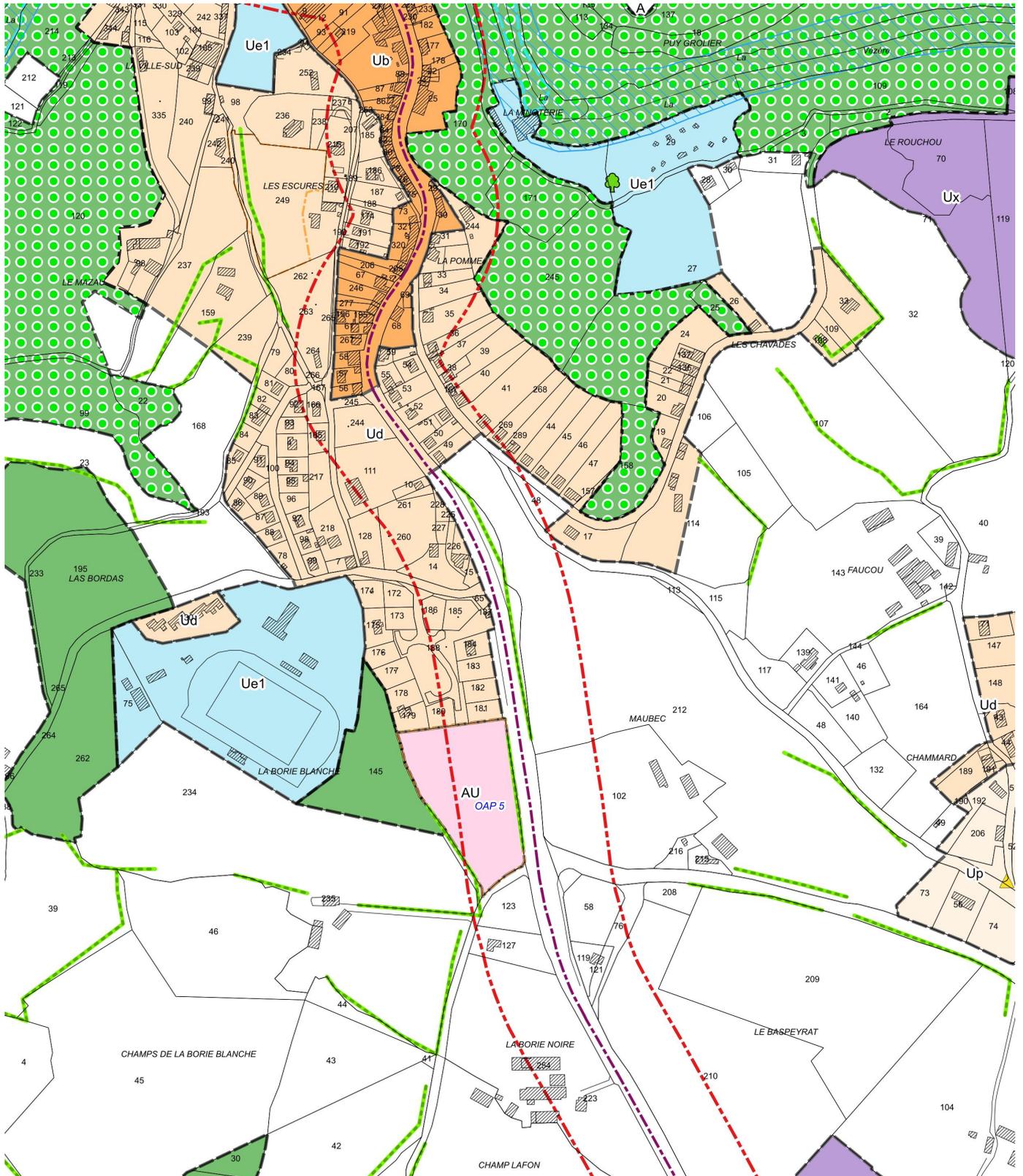
La future extension de la zone artisanale et commerciale, est située à proximité à la fois de l'échangeur de l'A20, et du centre bourg d'Uzerche. Ces secteurs ouverts à l'urbanisation (AUx) sont couverts par des limites matérialisées par des pointillés rouges qui correspondent à l'emprise des terrains concernés par l'inconstructibilité relative à l'article L.111.1.4.

La zone à urbaniser au lieudit 'La Borie Blanche' est située au sud du bourg dans la prolongation d'un lotissement existant. Elle est représentée en rose (zone AU) sur le plan ci-dessous. L'emprise matérialisée par des pointillets rouges qui correspondent à l'emprise des terrains concernés par l'inconstructibilité relative à l'article L.111.1.4 recouvre plus de 50% du secteur.

Nous allons examiner ces secteurs et proposer des règles permettant de répondre à la loi Barnier.



# Situation de la zone à urbaniser au lieudit 'La Borie Blanche'



## 2. LES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE L.111-6 ET L.111-8 DU CODE DE L'URBANISME

L'amendement Dupont – L.111-6 et L.111-8 (anciennement L.111-1-4) du code de l'urbanisme – s'applique aux espaces non urbanisés de part et d'autre des voies qualifiées à grande circulation. Il définit une bande d'inconstructibilité de 75 ou 100 mètres de part et d'autre de la voie, à partir de l'axe médian, où toute construction et installation sont interdites.

### Article L111-6 du Code de l'urbanisme :

*En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.*

De par leurs localisations en bordure de la RD 920, les zones ouvertes à l'urbanisation sur les secteurs 'La Borie Blanche' et la zone d'activités 'Les Pâturaux', **sont soumises** à une bande d'inconstructibilité de 75 mètres à compter de l'axe de la voie. Pour la zone de La Gane Lachaud, elle est soumise à une bande d'inconstructibilité de 100 mètres à compter de l'axe de l'A20.

Les dispositions de l'amendement Dupont découlent de l'article 52 de la loi n° 95-101, dite loi Barnier, du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, et de l'article 200 de la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux.

Partant du constat d'une urbanisation anarchique en périphérie des agglomérations, d'une banalisation et d'une uniformisation des entrées de villes, le législateur a souhaité que les collectivités locales mènent une réflexion d'ensemble avant tout aménagement aux abords des principaux axes routiers.

L'article L.111-8 du code de l'urbanisme précise les modalités permettant de déroger à l'article L.111-6.

### Article L111-8 du Code de l'urbanisme :

La présente étude a pour objet de **rendre constructible les abords de la RD 920 et de l'A20** pour les zones étudiées.

Cette étude comporte deux volets :

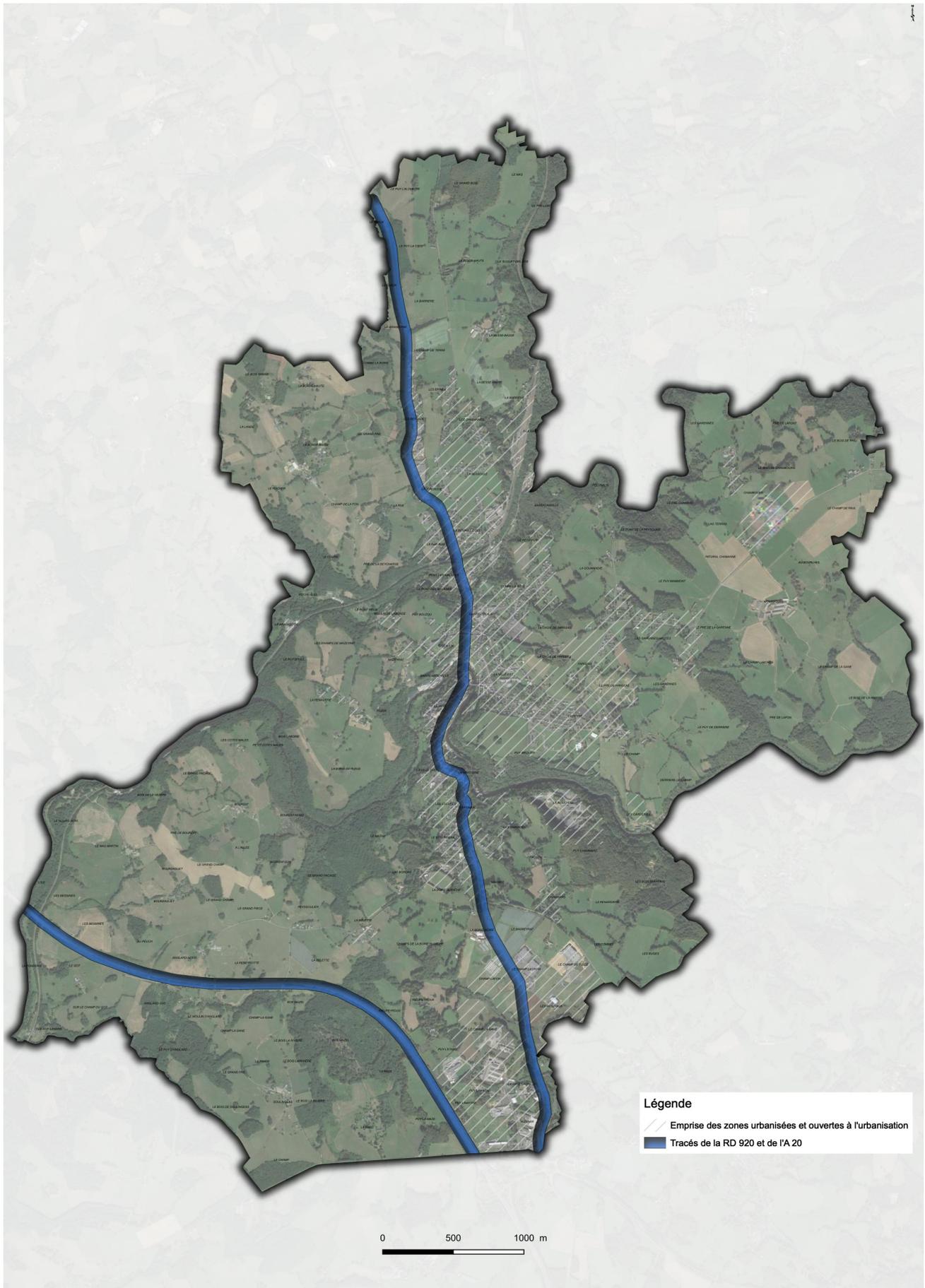
- **le diagnostic et l'analyse de l'état initial du site** : la zone concernée par l'étude est analysée en s'attachant à développer les thématiques suivantes : la forme bâtie à proximité immédiate, l'environnement (agricoles, naturelles, contraintes diverses, etc.).
- le schéma d'organisation, présentant **les principes d'aménagement** retenus pour les parcelles intéressées par la présente étude, et qui sont établies en marge de l'emprise de la RD 920

À défaut de cette analyse, indispensable pour élaborer un projet urbain de qualité, le texte (article L.111-6 du code de l'urbanisme) impose une marge de recul de 75 mètres (voies à grande circulation) ou de 100 mètres (autoroutes et déviations d'agglomération) en bordure des infrastructures concernées pour les espaces non urbanisés.

La RD 920 et l'A20 traversent la commune selon un axe nord / sud. Elle traverse plusieurs villages dont les communes voisines d'Uzerche. La commune est impactée par le recul de 75 mètres sur sa partie Sud de part et d'autre de la RD 920 et de 100 mètres de l'A20. Sans réflexion préalable, la levée de l'inconstructibilité ne peut aboutir ce qui aurait pour conséquence de réduire la capacité d'accueil d'une nouvelle population et le développement de la zone d'activités.

### 3. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

#### Inscription territoriale de la RD 920 sur la commune d'Uzerche



---

# **CHAPITRE I : DIAGNOSTIC ET ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DU SITE**

---

# 1. ANALYSE PAYSAGERE DE LA ZONE D'ETUDE

## 1.1. LE PAYSAGE : ELEMENTS DE DEFINITION

**Paysage** : le terme évoque « la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Notre perception du paysage dépend donc de notre culture personnelle et collective ainsi que de notre histoire.

Le paysage apparent a déjà été, sauf à de rares exceptions, largement modifié par l'homme.

Le mode de vie, l'évolution de l'agriculture ont modifié beaucoup de paysages jusqu'à des cas extrêmes de modification du relief.

De ce fait l'homme exerce une pression sur le paysage pour le façonner à son image, à son mode de vie, à sa culture ou à sa perception.

Un paysage naturel – c'est-à-dire peu modifié par l'homme – représente, l'harmonie des formes et des couleurs et la liberté d'accéder à cette même nature voir la possibilité de façonner ce paysage pour ses propres aspirations.

Le paysage communal est défini par différents paramètres :

- le relief ;
- l'hydrographie ;
- l'occupation et l'utilisation des sols

La levée du principe de réservation d'une bande inconstructible passe notamment par une analyse pertinente de l'environnement et des paysages.

Aucun projet ne pouvant aboutir sans cette prise en considération, l'étude dresse un "état des lieux" environnemental et paysager.

## 1.2. L'ENVIRONNEMENT IMMEDIAT

Relief : les terrains concernés sont situés au Sud du centre-ville d'Uzerche : ils sont orientés vers le Sud-Ouest, et présentent une légère pente vers le ruisseau de la Gane Lachaud. La RD 920E constitue une ligne de crête, mais les terrains concernés par cette étude n'ont pas d'incidence majeure dans le paysage alentour. Pour les terrains situés sur les abords de l'autoroute A20, ils se situent au-dessus de l'autoroute, après un talus d'environ 3 mètres de haut.

Paysage : ce sont des terrains agricoles, dominés par des pâtures. Des terrains enherbés sont destinés à l'élevage des bovins ; on note également la présence de vergers sur le secteur du Baspeyrat. Au Sud de la zone, le ruisseau de la Gane Lachaud revêt une importance particulière : classé en zone naturelle dans le PLU, il ne subira pas les impacts paysagers de la future zone, car il est masqué par une petite butte naturelle. Le ruisseau n'est ainsi pas directement visible. La végétation est assez dense aux abords immédiats du ruisseau, qui constitue un espace tampon au sein de l'emprise totale de la future zone d'activités. Au niveau architectural, la zone est peu bâtie : on peut noter la présence d'une ferme au Nord du secteur, au lieu-dit Baspeyrat.

## 1.3. OCCUPATION DU SOL

Les sites des futures zones sont entièrement végétalisés, assez délicats, étant donné qu'ils se trouvent le long d'axes importants pour la commune d'Uzerche, et qui relient le centre-ville à la zone d'activités. Leur localisation est, hélas, une de celles où les efforts de qualité architecturale sont moindres par rapport à d'autres types de constructions, que ce soit publiques ou privées. Toutefois, on note aujourd'hui un certain effort réalisé par les grandes enseignes qui s'implantent dans les zones d'activités.

**Panorama du site de la zone d'activités  
aux abords de la RD 920 ; UrbaDoc ; Juillet 2018**



*Vue depuis la RD 920*

**Panorama du site de la zone d'activités  
aux abords de l'A 20 ; Google maps street view**



*Vue depuis l'A 20*

**Panorama de la zone à urbaniser ; Google maps street view;**



*Vue depuis l'impasse La Borie Blanche*

## 1.4. L'ANALYSE PARCELLAIRE CONCERNANT LE SITE D'ETUDE

Le secteur d'étude de la zone d'activités présente une superficie de 10,37 ha, dont 4,28 ha sont impactés par la bande d'inconstructibilité, cela représente environ 41% du site. Les parcelles concernées situées le long de la RD 920 portent les numéros 71, 72 et 73. Celles situées le long de l'A 20 portent les numéros 24, 61 et 62.

Le secteur d'étude de la zone à vocation d'habitat présente une superficie de 1,4 hectares, dont 1 ha est impacté par la bande d'inconstructibilité, cela représente environ 70% du site. La parcelle concernée est la parcelle 156 et correspond à l'emprise de l'ensemble de la zone.

## 1.5. ACCESSIBILITES ET CONDITIONS DE CIRCULATION

Actuellement, la zone d'activités existante est accessible par la RD 920 pour la partie la plus orientale. La RD 920 étant une route classée à grande circulation, elle connaît un potentiel accidentogène assez élevé. Se pose plus particulièrement la question de l'afflux de trafic lié à la création d'une zone commerciale dans ce secteur. En effet, cette voie est rectiligne, la vitesse des véhicules y est souvent trop élevée pour qu'elle puisse rester en l'état.

Ainsi, un rond-point est aménagé sur l'axe de la RD 920. Il aura un double objectif : celui de ralentir la vitesse des automobiles, et celui de desservir les différentes parties de la zone d'activités.

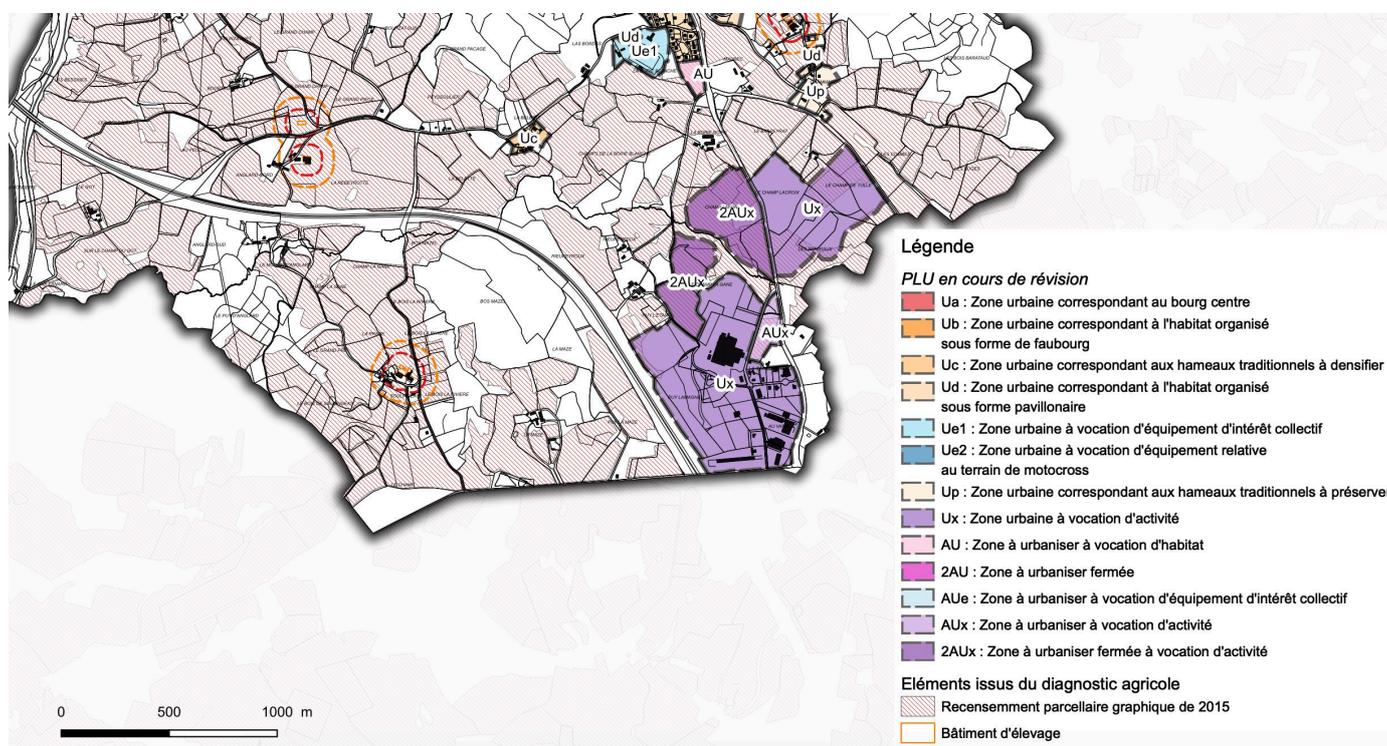
Pour les parcelles longeant l'A 20, leur accessibilité se fait depuis la RD 3.

Quant à la zone au lieu-dit 'La Borie Blanche', elle est accessible par la route départementale D920 en direction de la zone d'activités située au Sud de la commune.

## 1.6. INCIDENCES SUR L'AGRICULTURE

Aujourd'hui, les parcelles sont à vocation agricole, cependant elles ne sont identifiées par l'analyse du registre parcellaire graphique (RPG) de 2015, qui identifie les îlots agricoles déclarés à la PAC (Politique Agricole Commune).

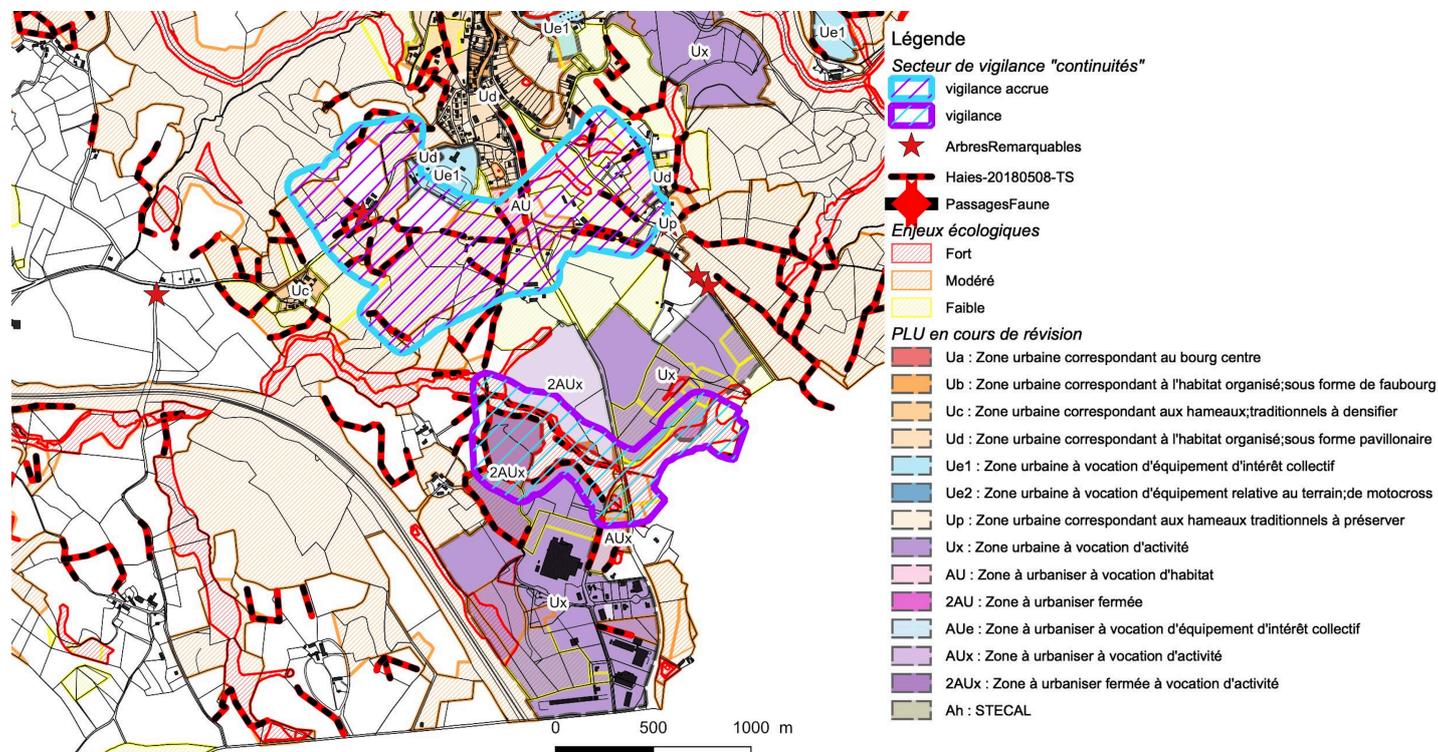
Les parcelles sont actuellement en friches et ne présentent pas d'enjeux agricoles.



## 1.7. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Les secteurs d'étude sont inscrits en bordure de la RD 920, principalement au sein d'un secteur à vocation agricole.

Ces zones ne constituent pas un intérêt écologique particulier. La pratique de l'agriculture associée au maintien de quelques reliquats végétalisés (arbre esseulé, haies structurantes) est constitutive de l'identité rurale qui caractérise le secteur d'étude. A noter, la présence d'une zone naturelle en bordure Sud et Ouest des sites d'étude. Des motifs végétalisés (haies paysagères) sont présents au sein des zones d'étude. Néanmoins, ils ne constituent pas un enjeu fort.



## 1.8. CADRE REGLEMENTAIRE

L'urbanisation de ces secteurs ne pourra être autorisée si elle est incompatible avec la mise en urbanisation de 40% et 70% respectivement des secteurs de la zone d'activités et de la zone au lieu-dit 'La Borie Blanche'. Enfin, il conviendra de répondre aux objectifs précédemment exprimés, tout en préservant les éléments naturels aux enjeux écologiques présents, les zones naturelles et le patrimoine architectural bâti sur l'ensemble de la commune.

## 1.9. PRINCIPALES CONTRAINTES ET SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est concernée par un certain nombre de servitudes d'utilité publique, qui grèvent l'utilisation du sol.

Les servitudes d'utilité publique présentes sur la commune sont les suivantes :

- AC1 : Servitude relative au périmètre des sites et monuments historiques classés
- ZPPAUP
- Voie classée à grande circulation
- Secteur inconstructible de part et d'autre des infrastructures routières classés « voie à grande circulation »
- T1 : Servitude relative aux chemins de fer
- Emprise du Plan de Prévention du Risque Inondation

Plusieurs prescriptions sont également présentes sur la commune avec notamment la bande d'inconstructibilité de 100 mètres de part et d'autre de la voie classée à grande circulation (A20).

DEPARTEMENT DE LA CORREZE

VILLE DE UZERCHE

REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN DES SERVICIUES D'UTILITE  
PUBLIQUE  
ECHELLE : 1/7 500

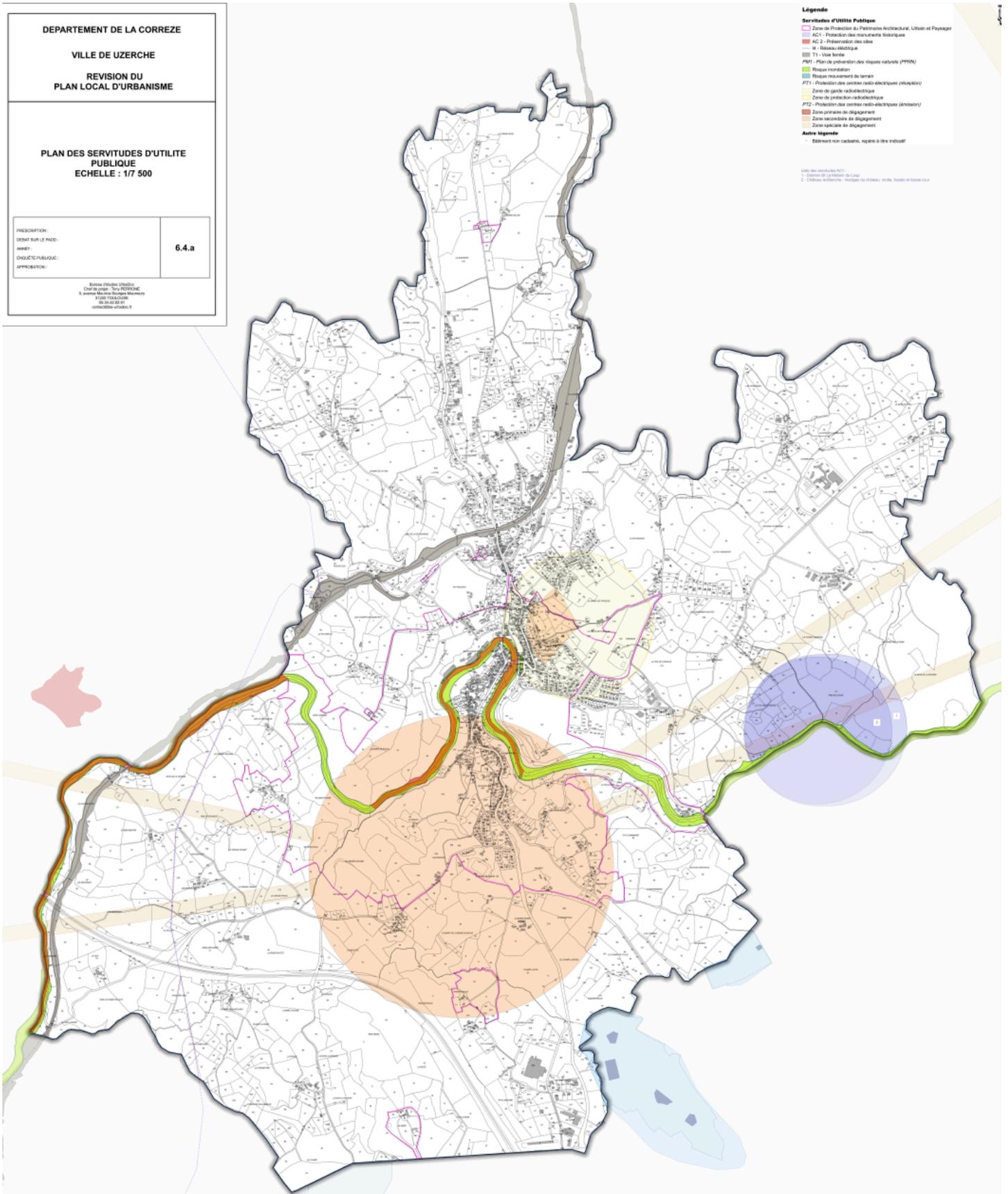
PRESCRIPTION:  
DEBAT SUR LE PROJ:  
ARRET:  
ENQUETE PUBLIQUE:  
APPROBATION:

6.4.a

Bureau d'études urbaines  
Cité de la gare - 19100 UZERCHE  
3 Avenue Marcellin Berthelot  
Plan Local d'Urbanisme  
05 34 62 82 82  
contact@urbat.fr

- Légende**
- Servitudes d'Utilité Publique**
- Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager
  - AC1 - Protection des monuments historiques
  - AC2 - Préservation des sites
  - M - Réseau Métrique
  - T1 - Vise terre
  - PMU - Plan de protection des sites naturels (PPSN)
  - Risques Inondation
  - Risques mouvement de terrain
  - PT1 - Protection des lignes radio-électriques (radiofréq.)
  - Zone de garde radiolélectrique
  - Zone de protection radiolélectrique
  - PT2 - Protection des centres radio-électriques (limitaire)
  - Zone primaires de déplacement
  - Zone secondaires de déplacement
  - Zone spéciales de déplacement
- Autre légende**
- Étatement non cadastré, repère à titre indicatif

Ligne des servitudes AC1  
1 - Zone de la commune de Uzerche  
2 - Canton de Uzerche - Village de Uzerche - Centre et base cour



DEPARTEMENT DE LA CORREZE

VILLE DE UZERCHE

REVISION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME

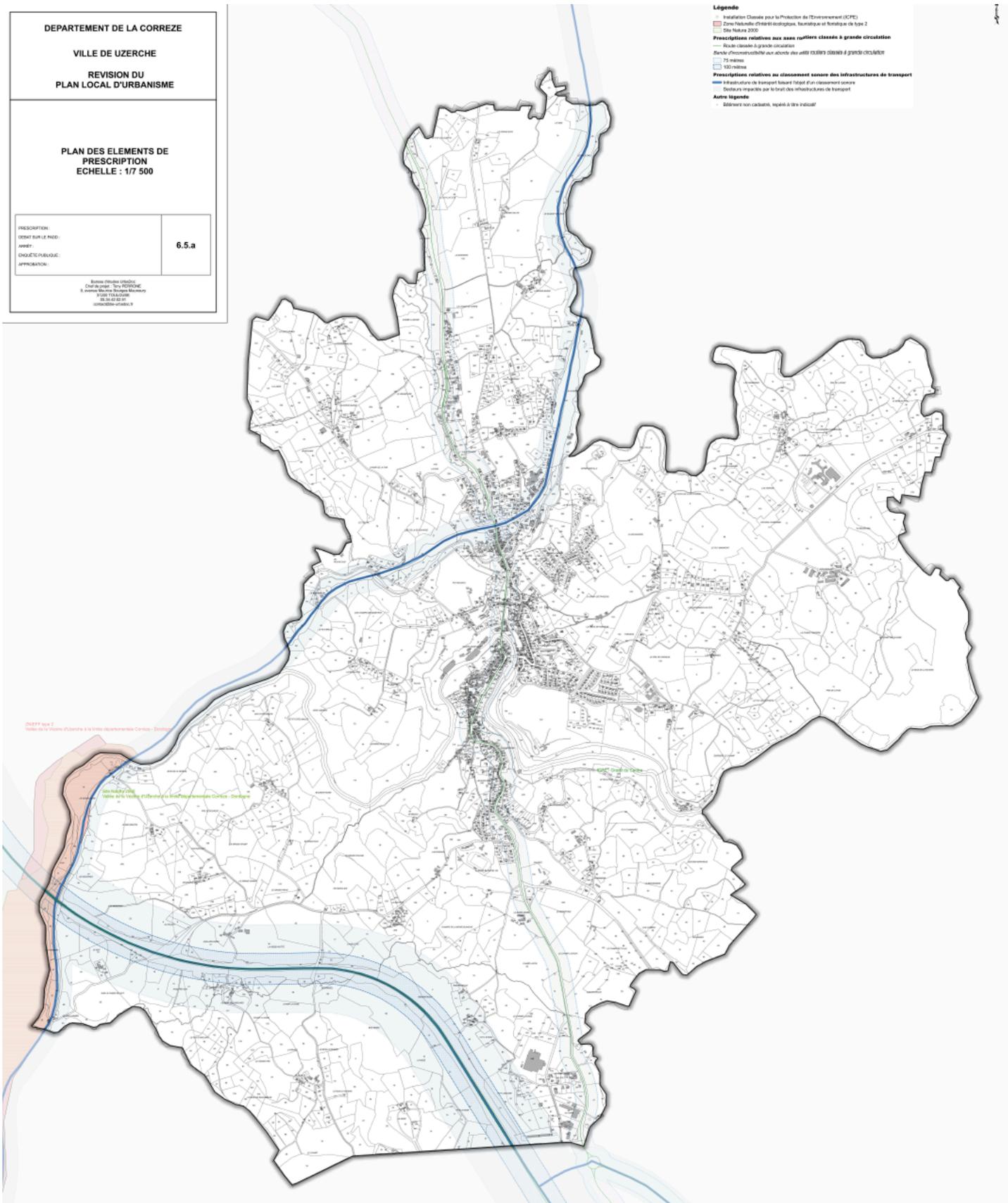
PLAN DES ELEMENTS DE  
PRESCRIPTION  
ECHELLE : 1/7 500

PRESCRIPTION:  
OBJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME: **6.5.a**  
NATURE:  
ENQUETE PUBLIQUE:  
APPROBATION:

Bureau d'Etudes URBANISME  
D'Architecture - 10 rue FERRONNIERE  
à UZERCHE (Correze) - 19100  
05 45 00 00 00  
www.urbanisme.com

**Légende**

- Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- Zone Natura 2000 (réseau écologique, biologique et forestier de type 2)
- Site Natura 2000
- Prescriptions relatives aux axes routiers classés à grande circulation**
- Roads classés à grande circulation
- Zone d'influence relative aux axes routiers classés à grande circulation
- 75 mètres
- 100 mètres
- Prescriptions relatives au classement sonore des infrastructures de transport**
- Infrastructures de transport faisant l'objet d'un classement sonore
- Sections impactées par le bruit des infrastructures de transport
- Autre légende**
- Bâtiment non cadastré, appelé à titre indicatif



---

## **CHAPITRE II : LE PARTI D'AMENAGEMENT**

---

# 1. LA QUALITE PAYSAGERE

## 1.1. LE PROJET PAYSAGER

**Le secteur de la Gane Lachaud étant déjà urbanisé, son parti d'aménagement ne sera pas développé.** En effet, la zone Ux sur ce secteur abrite une centrale photovoltaïque au sol ainsi qu'une société de logistique : le secteur est déjà urbanisé. De plus, la cohérence paysagère est assurée par le fait que ces parcelles se trouvent en surplomb de l'autoroute, à minimum 4 mètres au-dessus de l'axe autoroutier : il n'y a pas de co-visibilité entre l'autoroute et les activités en place. Enfin, toute la frange bordant la zone d'activité le long de l'A20 est végétalisée par une bande boisée garantissant la limitation des nuisances sonores.

**L'objectif est ici de permettre l'implantation d'une zone d'activités et d'une zone à vocation d'habitat. Pour cela,** le paysagement est un vecteur d'attractivité du lieu. Le paysage constitue le reflet du fonctionnement d'un territoire. Les exigences actuelles ont incorporé le paysagement en tant que paramètre permettant d'assurer de façon certaine l'organisation et l'attractivité des aménagements proposés. Le végétal joue ainsi un **rôle majeur** dans la qualité des zones.

Les principes d'aménagement et de traitement paysager devront répondre aux objectifs de qualifier et valoriser le secteur vu depuis l'extérieur (marges naturelles, axe routier, habitation riveraine). En ce sens l'orientation paysagère doit permettre de faire valoir les mesures compensatoires proposées dans le cadre de l'étude amendement Dupont.

Une inscription paysagère qui devra être conservée afin de garder les éléments structurants existants (cadre végétal en bordure du site). Le traitement des franges sera enrichi par un aménagement paysager décliné en fonction d'une trame végétale composée d'essences issues de la parcelle végétale de la campagne locale ou bien la matérialisation de zones tampons maintenues enherbées.

L'aménagement paysager spécifique à la bande non aedificandi en marge de la RD 920 participera à cette même volonté, cela afin de valoriser l'image de la centrale photovoltaïque perçue depuis cet axe notamment.

Cette approche permet d'apporter des réponses concrètes, dans le maintien de motifs paysagers ou encore dans la localisation d'espaces propres à accueillir des plantations et aménagements paysagers divers.

D'un point de vue de la végétation, il faut donc s'inspirer des éléments environnants pour traiter le problème. La végétation en limite de parcelles le long de l'axe RD 920 devra être suffisamment dense et haute pour maintenir cet effet. Un pré-verdissement serait une bonne solution pour atténuer les effets de la croissance lente des végétaux. Le choix des végétaux pourra se faire parmi les espèces les plus représentatives du Limousin, chênes, châtaigniers, hêtres... Le futur projet concernant les parcelles longeant la RD 920 prévoit un certain nombre d'aménagements allant dans ce sens : espaces verts plantés en bordure de voie, parking paysager au plus près de la RD 920.

D'un point de vue architectural, des solutions existent. Si les formes sont parfois difficilement contrôlables, les couleurs sont quant à elles plus faciles à maîtriser : l'architecture devra avoir une grande unité de couleur (éviter l'échantillonnage haut en couleur des centres commerciaux autant que possible), et présenter si possible les façades principales du côté de la voie, car elles sont en général plus soignées (effet enseigne oblige). Une attention devra donc être apportée, dans la bande des 75 mètres, sur l'article 11 de la zone concernée au PLU. Tout dépôt devra y être interdit.

## 1.2. LE TRAITEMENT DES LIMITES DU SITE

### **La constitution de haies paysagères : un outil d'aménagement à part entière**

La plantation de haies permet une meilleure intégration du projet dans le cadre paysager et assure par ailleurs une transition en douceur les espaces agricoles et naturels. L'implantation d'une **strate arborée** en bordure du site d'étude permet de **souligner l'emprise de la zone**. Pour autant, il convient de ne pas créer des barrières végétales opaques dont l'impact paysager est aussi fort que ce que l'on cherche à masquer.

La **mise en place de motifs végétalisés ponctuels** sera privilégiée au regard des alignements continus jugés trop rigides. Ces plantations serviront à assurer l'insertion paysagère des zones sans toutefois générer une frontière visuelle totale qui aurait tendance à fermer la zone sur elle-même.

## Exemple à ne pas reproduire

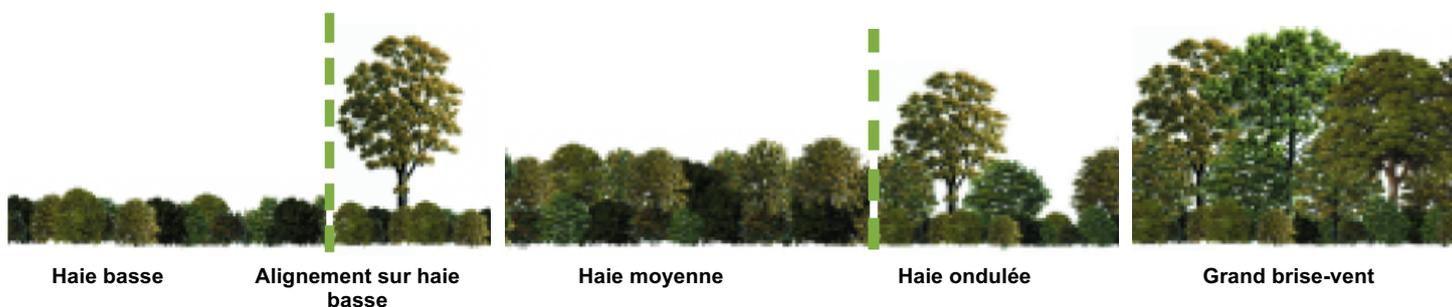


Les haies végétales monospécifiques déprécient fortement l'identité paysagère en générant notamment une dichotomie de part et d'autre de l'infrastructure routière avec d'une part un paysage ouvert (côté gauche) et d'autre part une opacité (côté droit).

Exemple tiré de l'analyse paysagère menée pour l'étude Amendement Dupont sur la commune de Beaucens dans le département des Hautes-Pyrénées (65), UrbaDoc, 2012

## Les différentes morphologies de haies :

Elles sont variables selon les associations d'arbustes et d'arbres, d'âges et de tailles divers.



## Exemple de sujets végétaux propices à une bonne intégration paysagère

Les accompagnements végétalisés concernant la strate arborée renvoient aux espèces communes de la campagne locale.

Cette végétation marque ainsi un rappel au regard de la végétation présente et contribue à conforter une véritable identité au site.

Il convient de privilégier plusieurs essences pour créer une haie composite : une composition d'essences locales, adaptée au milieu et au paysage permet de bénéficier d'une diversité biologique des végétaux et ainsi garantir une pérennité de l'ensemble, compte tenu d'une moindre sensibilité aux maladies. L'utilisation d'essences adaptées au sol présente de nombreux avantages techniques et garantie la pérennité des aménagements, cela en évitant, la modification des supports par l'apport d'engrais, et le traitement par divers intrants phytosanitaires.

### **STRATE ARBOREE locale**



Prunellier

Peuplier

Frêne à feuille étroite

Frêne commun

**STRATE  
ARBUSTI  
VE**



**Cornouiller sanguin**



**Fusain d'Europe**



**Sureau noir**

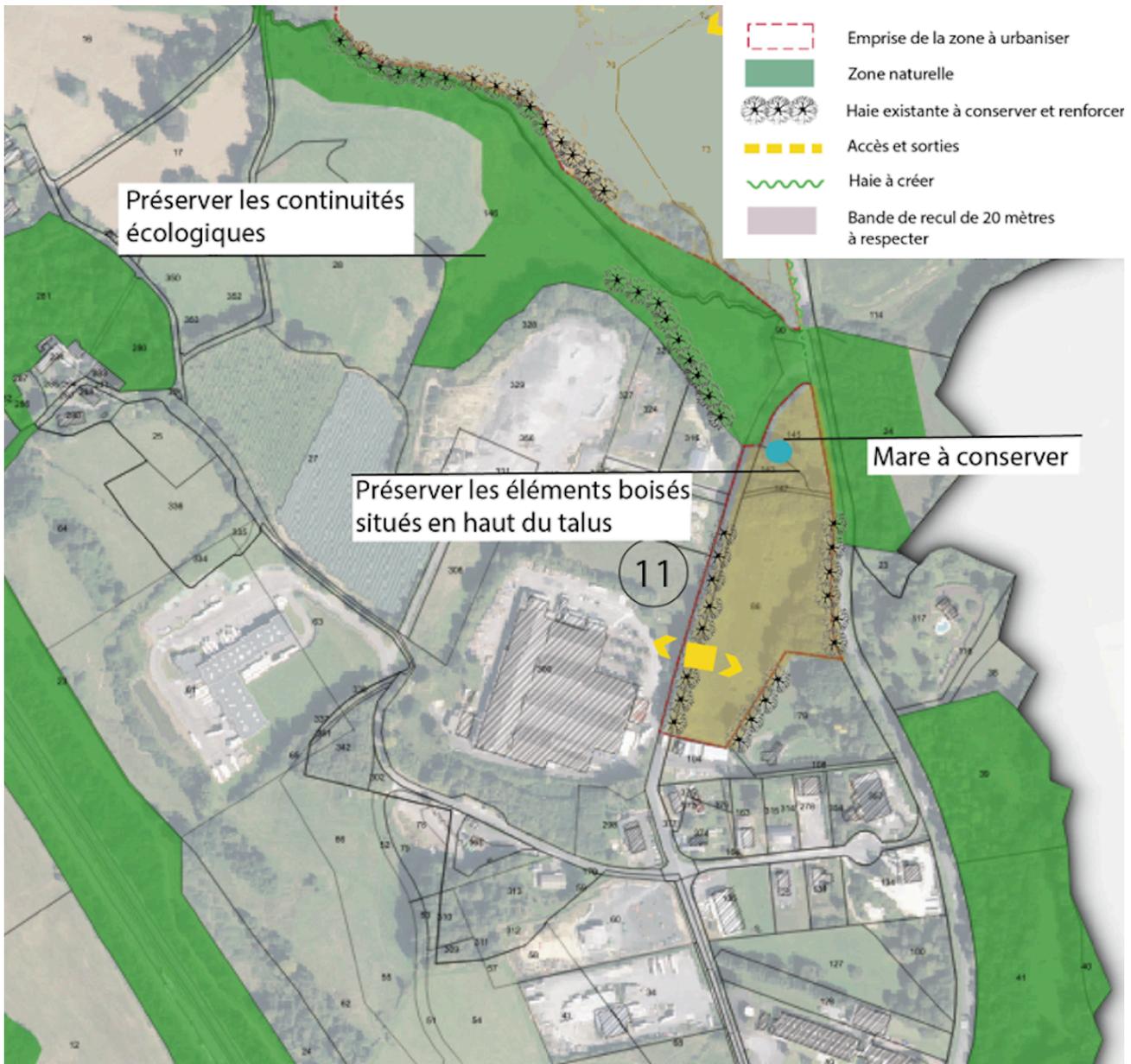


**Viorne lantane**

## 2. LE PRINCIPE D'AMENAGEMENT

Cette étude définit un parti d'aménagement paysager pour le secteur appréhendé, cela dans le respect des objectifs des articles L111-6 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme et de l'Amendement Dupont de la Loi Barnier, visant notamment à contrôler et limiter des nuisances et à prendre en compte la qualité paysagère.

### Zones d'activités 'Les Pâturaux'



# Zone à urbaniser au lieudit 'La Borie Blanche'



SECTEUR SUD

## 2.1. OBJECTIFS POURSUIVIS

- Veiller à une bonne inscription du projet dans un cadre paysager marqué par des caractéristiques agrestes
- Générer une bonne image / cohérence du projet
- Limiter les nuisances riveraines par un traitement des franges de la zone d'étude

Enjeux spécifiques à la zone à urbaniser au lieudit 'La Borie Blanche' :

- Préserver les éléments végétaux essentiels caractéristiques du site et conforter le maillage bocager en déclin en faisant passer la haie bocagère de l'usage agricole au domestique
- Organiser la zone en tenant compte du relief et de la gestion des eaux pluviales

Enjeux spécifiques à la zone d'activités 'les Pâturaux'

- Assurer l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans le paysage d'entrée de ville
- Travailler la transition entre zone naturelle/ agricole et zone bâtie
- Préserver les éléments végétaux essentiels caractéristiques du site et conforter le maillage bocager en déclin en conservant la haie bocagère

## 2.2. MODALITES DE PRISE EN COMPTE DANS LES PROJETS

Concernant la zone d'activités 'les Pâturaux' :

- **Recul à minima de 15 m** par rapport à l'axe de roulement de la RD 920.
- Composition des haies : végétaux monospécifiques interdits ainsi que les haies composées uniquement de persistants, taille libre des haies (éviter l'effet parallépipédique des tailles) ; choix de végétaux d'essence locale confortant l'identité du site.
- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises bâties, éviter toute desserte supplémentaire, privilégier l'utilisation de matériaux perméables
- Gérer les eaux pluviales in situ
- Porter une réflexion sur le dialogue avec l'espace rural
- Soigner la qualité architecturale des bâtiments et sa matérialité
- Offrir des sorties piétonnes sur les chemins ruraux lorsque cela est possible
- Participer au prolongement de la trame verte en intégrant des essences locales

Concernant la zone à urbaniser au lieudit 'La Borie Blanche' :

- **Recul à minima de 25 m** par rapport à l'axe de roulement de la RD 920.
- Limiter l'imperméabilisation des sols : limiter les emprises bâties, éviter toute desserte supplémentaire, privilégier l'utilisation de matériaux perméables
- Gérer les eaux pluviales in situ
- Porter une réflexion sur le dialogue avec l'espace rural
- Soigner la qualité architecturale des bâtiments et sa matérialité
- Offrir des sorties piétonnes sur les chemins ruraux lorsque cela est possible
- Participer au prolongement de la trame verte en intégrant des essences locales