

Révision Mars 2021

ANALYSE DE LA CONFORMITE AVEC LES PRESCRIPTIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BRESLES

AREFIM GE

Bâtiment A – AIRPORT PARK
BRESLES (60 510)



• **SONIA DADI environnement**
• > conseil en environnement,
ingénierie et études techniques

• 19 bis, avenue Léon Gambetta
92120 MONTRouGE
TÉL : 01.46.94.80.64
• sonia.dadi@sdenvironnement.fr

<p>Commune de Bresles Plan Local d'Urbanisme REGLES APPLICABLES A LA ZONE 1AUe</p>	<p>Analyse de la conformité de l'entrepôt AREFIM GE Bâtiment A Commune de Bresles</p>
<p>La zone 1AUe est une zone naturelle non équipée destinée à l'urbanisation future correspondant à l'extension de la zone industrielle et artisanale au Nord de la commune. Cette entrée de ville a pour objectif d'offrir un traitement très qualitatif de ses abords notamment en matière d'aménagement paysager. Cette zone est urbanisable dans le cadre d'un aménagement cohérent faisant l'objet d'un plan d'aménagement global qui devra envisager le non-enclavement de ce secteur et sa relation aux autres espaces urbanisés. Cette zone fait l'objet d'orientations d'aménagement (Cf document 9 du dossier de PLU</p> <p>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</p> <p>Article 1AUe1 – Occupations et utilisation du sol interdites</p> <p>Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Les terrains de camping et de stationnement de caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme, les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de l'Urbanisme, ➤ les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison 	<p>Comme indiqué précédemment, le site objet du présent dossier d'enregistrement sera implanté en zone 1AUe du plan de zonage du PLU de la commune de Bresles.</p> <p>Le projet consiste en la réalisation d'un bâtiment (bâtiment A) à usage d'entrepôt et de bureaux d'une surface plancher totale de 31 668 m² divisé en cinq cellules de stockage. Cette activité est autorisée dans la zone 1AUe.</p> <p>Le bâtiment A projeté est destiné à accueillir une activité d'entreposage et de logistique s'appliquant à des marchandises diverses.</p> <p>En application du Code de l'Environnement, l'établissement est soumis à enregistrement au titre de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement pour la rubrique 1510.</p>



du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,

- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction, aux équipements d'infrastructure ou de défense incendie,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les établissements hippiques, équestres et boxes à chevaux
- dans les marges de recul de 10 mètres le long des zones UB et AUh toutes constructions ou installations est interdite y compris les dépôts, les aires de stationnement et les voies de desserte

Article 1AUe2 – Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les installations admises ne doivent pas générer de nuisances, notamment de bruit et être compatibles avec les zones d'habitat voisines
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient liées et nécessaires à la surveillance de l'activité et fasse partie intégrante du bâtiment d'activités dans la limite de 65 m².

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe.3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès au site se feront à partir :

- Du rond-point situé entre la D931 et la desserte de la zone d'activité, au Nord de la parcelle :
 - o Une entrée/sortie PL au Nord du site permettant l'accès au Parking PL, aux aires de manœuvres et cours PL,
- Du rond-point situé entre la D931 et la D234, au Nord-Ouest de la parcelle :
 - o Une entrée/sortie dédiée aux VL, en limite Nord-Ouest se raccordant aux parkings VL,

I Accès

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

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

Tout accès sur la déviation de la RN31 est interdit

II Voiries

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert. Les voies devront être conformes aux profils définis dans les orientations d'aménagement

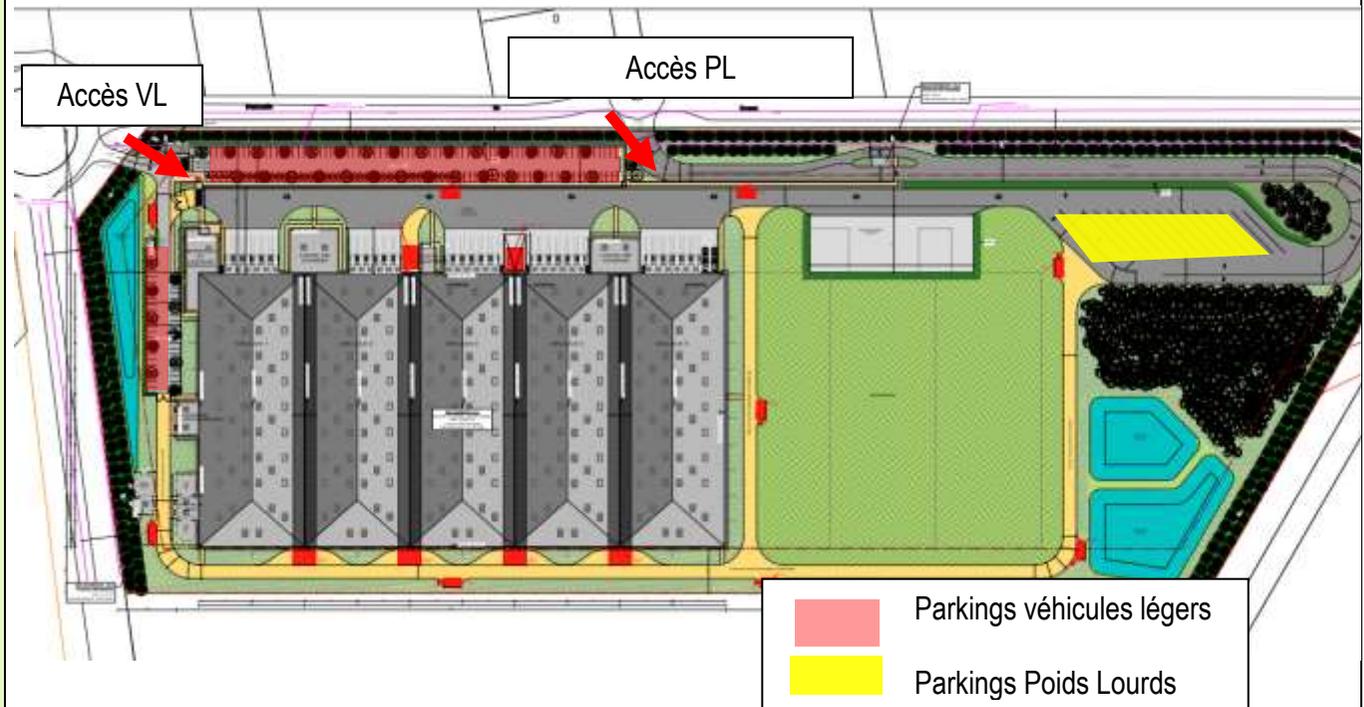
o Un portillon proche de l'entrée VL permet l'accès des piétons au site depuis l'espace public.

L'accès au bâtiment depuis les parkings VL 1 et 2 s'opère via des cheminements piétons jusqu'au volume de Bureaux et Locaux Sociaux.

Le contournement du site est assuré par l'aire de manœuvre de la cours PL Nord, et par les voies de contournement Est et Sud, ainsi que par le parking VL 2 à l'Ouest.

Ces voies ont une largeur minimum de 6 m avec géométrie des virages adaptée, permettant aux engins de secours d'accéder à l'ensemble des façades du bâtiment.

Les dispositions prises permettent d'assurer la sécurité des usagers en entrée comme en sortie de site.



ARTICLE 1AU.4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

I Eau potable

L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public

II Assainissement

1) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agréé avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 13-31-11 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme

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

2) Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans

L'alimentation en eau (AEP) est réalisée depuis le réseau de distribution du concessionnaire passant le long de la voie de desserte principale, au Nord du terrain. Le coffret de livraison est à créer à proximité de l'accès PL

Le réseau public des Eaux Usées longe le site en limite Nord. Le projet se rejettera sur ce réseau, un tampon de rejet est à créer près de l'accès PL.

Dans le cadre de son activité de logistique, le bâtiment n'utilisera pas d'eau industrielle.

Les eaux usées produites seront assimilables à des eaux usées domestiques, elles seront exemptes de tout produit chimique ou matières dangereuses.

Le site sera raccordé à la station d'épuration de Bresles (code Sandre 036010302000). Cette station peut traiter un volume journalier de 900 m³ pour 6 000 EH et 360 kg de DBO5

Les eaux pluviales de toiture seront collectées indépendamment des eaux pluviales de voirie pour être acheminées vers deux bassins d'infiltration au Nord-Ouest et au Sud-Est du site sans traitement préalable. Ces bassins offrent respectivement une capacité de 2 204,26 m³ et de 2 523,49 m³.

inconvenient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).

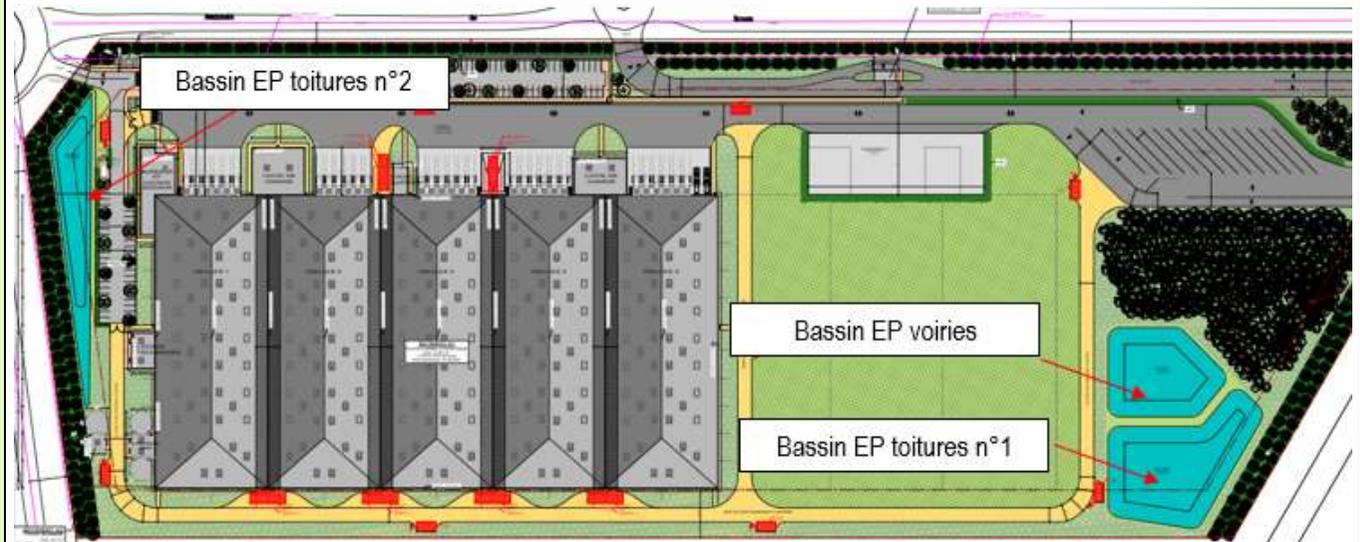
En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées

Les eaux pluviales de voirie seront rejetées dans le bassin de rétention étanche au Sud-Est du site. Le bassin étanche présentera un volume de de 4 681,04 m³. Il permettra la rétention de l'orage trentennal sur les voiries (1 487 m³) et des eaux d'extinction incendie (2 116 m³) en retranchant la part de l'orage dans la D9A (536 m³).

Les eaux seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant rejet dans le bassin d'infiltration mitoyen. Les performances du séparateur à hydrocarbures mis en place seront en conformité avec les normes en vigueur :

- Hydrocarbures totaux : 5 mg/l
- MES (matières en suspension) : 35 mg/l.

Un point de prélèvement (regard) sera aménagé dans la canalisation en sortie du séparateur d'hydrocarbures afin de permettre le prélèvement puis la mesure des eaux pluviales de voirie traitées. Ces mesures permettront de vérifier le maintien des performances de dépollution du séparateur d'hydrocarbures de l'établissement.



III Electricité

Les réseaux électriques seront aménagés en souterrain

L'établissement sera raccordé aux réseaux d'électricité et de télécommunications. Les réseaux seront développés en souterrain.

<p>ARTICLE 1AUe.5 – Superficie minimale des terrains constructibles</p> <p>Non réglementé</p>	<p>Sans objet</p>
<p>ARTICLE 1AUe.6 - Implantation des aux constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>Toutes les constructions ou installations à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait minimal de</p> <ul style="list-style-type: none"> -60 mètres par rapport à l'axe de la RN31 -15 mètres par rapport à l'alignement des RD et des autres voies <p>Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite d'emprise des voies de chemin de fer.</p> <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments existants en cas de reconstruction après sinistre ou extension de faible importance.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylône, antennes, etc) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.</p> <p>L'implantation des façades des constructions se fera suivant des directions parallèles ou perpendiculaires à l'axe des voies publiques ou privées sauf quand les</p>	<p>L'implantation de l'Entrepôt respecte sur la commune de Bresles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un recul de 60 m par rapport à l'axe de la RN 31, - Un recul de 15 m par rapport à l'alignement des RD et des autres voies, - Un recul de plus de 5m par rapport à la voie de chemin de fer.

<p>accès et circulations internes à la parcelle ou un projet architectural spécifique le justifient.</p>	
<p>ARTICLE 1AUe.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Les constructions doivent être implantées en limite ou avec une marge minimale de 6 mètres par rapport à ces limites en dehors des marges plantées.</p> <p>Les dispositions ne s'appliquent pas aux constructions d'équipement d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateur, pylône, antennes, etc) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement.</p>	<p>La construction principale est implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à environ 44 m de la limite séparative Nord, - à environ 231 m de la limite séparative Est, - à 20,5 m de la limite Sud, - à environ 36 m de la limite Ouest. <p>Ces distances sont conformes aux prescriptions d'implantation du PLU de Bresles, qui exige une distance minimale de 6 m.</p>
<p>ARTICLE 1AUe.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété Une distance minimale de 6 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...) si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement</p>	<p>L'entrepôt est distant de 66 m du poste de garde et de 11 m du local incendie.</p>
<p>ARTICLE 1AUe.9 - Emprise au sol des constructions L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la propriété.</p>	<p>L'emprise au sol totale de l'entrepôt est de 31 487 m² (incluant 316 m² d'abris de quai), l'emprise au sol du poste de garde est de 39 m², et l'emprise au sol du local incendie est de 41,7 m², ce qui représente un coefficient d'emprise au sol de 26,85 % sur le terrain de 117 560 m². Ce ratio n'excède pas coefficient d'emprise au sol de 50% réglementé</p>

<p>Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les constructions liées ou nécessaire au fonctionnement des services publics (transformateur, pylône, antennes, etc...) et aux ouvrages nécessaires à la sécurité et à la mise aux normes des installations (cuves sprinkler...)</p>	<p>par le PLU.</p>
<p>ARTICLE 1AUe.10 - Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, château d'eau, réservoirs, silos, clochers garde-corps, acrotères, etc, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur. La hauteur maximale des constructions est de 12 mètres au faîtage. Pour les activités d'entrepôt et de logistique, la hauteur maximale pourra être portée à 14 mètres au faîtage. Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions d'intérêt général liées à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, antennes etc...)</p>	<p>Concernant la hauteur maximale des constructions, le PLU impose une hauteur maximale au faîtage de 14 m par rapport à l'altimétrie moyenne du sol avant construction. Une tolérance de 7%, soit 14,98 m, est autorisée pour acrotères, souche de cheminée et de ventilation, et autres éléments techniques.</p> <p>La hauteur moyenne du terrain est de 61,85 m NGF. La hauteur maximale du bâtiment au faîtage est de +13,82 m soit 75,67 NGF, elle respecte les prescriptions du PLU. L'acrotère et les murs coupe-feu culminent à 14,08m, soit 75,93 NGF, ce qui est dans le respect les 14,98 m de tolérance du PLU. Cela respecte donc les conditions du PLU.</p>
<p>ARTICLE 1AUe.11 – Aspect extérieur des constructions GENERALITES Afin de préserver l'intérêt du secteur, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause, par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte : ➤ Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,</p>	<p>TRAITEMENT ARCHITECTURAL Le projet se compose :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Du volume de l'entrepôt, qui présente un revêtement en panneaux sandwich, alternant des couleurs claires : bleu clair (proche RAL 5024), bleu moyen (proche RAL 5007) et gris clair (proche RAL 7044). • D'un volume de bureaux et locaux sociaux, traité en panneaux sandwich gris anthracite (proche RAL 7022). • D'un volume de local de charge, traité en bardage plan gris clair (proche RAL 7044). • D'un poste de garde, qui reprend l'architecture des bureaux.

- Aux sites,
- Aux paysages naturels et urbains,
- À la conservation des perspectives monumentales.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.

L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage.

Les franges urbaines devront avoir un traitement homogène.

Les projets d'architecture innovante (Volumétrie, ordonnancement, matériaux), dont l'intégration est recherchée, peuvent déroger aux règles propres à l'architecture traditionnelle.

COUVERTURES

1) Formes

Les toitures des constructions seront :

- Soit à deux pentes
- Soit plates

2) Matériaux

Les couvertures peuvent être réalisées en bac acier teinté gris ardoise ou anthracite

FACADES

1) Matériaux et couleurs

Les maçonneries en matériaux bruts peuvent être d'aspect pierre de taille ou brique artisanale de teinte nuancée rouge. Les joints seront exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés.

- D'un local incendie qui reprend l'architecture des locaux de charge.

Le volume principal adopte la charte architecturale « Zebra » d'AREFIM et arbore des bandes verticales de bardage alternant les nuances bleu clair, bleu moyen et gris clair. Des bandes de polycarbonate verticales surplombent les zones de quai en façade Nord. Les abris de quai sont de teinte Noir – proche RAL 9005.

L'ensemble des menuiseries sont en aluminium de couleur Noir – proche RAL 9005.

Le bloc Bureaux/Locaux-Sociaux, sur l'angle Nord-Ouest fait l'objet d'un traitement architectural soigné qui consiste à créer un volume parallélépipédique simple sur 3 niveaux.

Ce volume est habillé d'un bardage gris anthracite (proche RAL 7022) qualitatif. Par-dessus ce bardage, des éléments en bois gris clair verticaux viennent rythmer la façade. Ces différents éléments servent de brise soleil.

La deuxième partie de la façade est traitée en bardage gris clair (proche RAL 7044). Des résilles métalliques de teinte gris clair (proche RAL 7044) se positionnent sur les bandeaux de fenêtre.

Une faille modélisée par un mur rideau devient une jonction entre les deux langages. Elle marque l'entrée des bureaux.

Des bandeaux vitrés horizontaux assurent l'éclairage naturel des bureaux.

Un second mur rideau vertical est créé façade ouest. Il marque l'entrée secondaire.

L'ensemble des menuiseries sont en aluminium noir.

Cette architecture s'accorde avec les prescriptions du PLU. Le projet ne comporte pas de teinte blanc pur.

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing) doivent l'être d'enduits lisses (talochés), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux (gamme de crème, sable à l'exclusion du blanc pur et du jaune).

Le bardage bois naturel ou peint, métallique de couleur grise, terre, vert à l'exclusion du blanc pure.

Les murs rideaux d'éléments verriers sont admis.

2) Ouvertures

Les menuiseries peuvent être soit d'aspect bois peint, soit en PVC, soit métallique laqué, soit en aluminium.

3) Clôtures

Les clôtures devront être constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2 m.

ANNEXES

Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Cependant si pour des raisons liées à la nature du terrain (présence d'eau dans le sol), elles ne peuvent être enterrées, elles devront être dissimulées par une haie végétale.

DIVERS

Les panneaux solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la toiture ou dans l'architecture du bâtiment.

LES CLOTURES

Les clôtures sont constituées d'une haie composée d'essences locales doublées d'un grillage en treillis à maille rigide soudé vert foncé (RAL 6009) d'une hauteur de 2 m environ.

Le projet sera desservi par le réseau concessionnaire Gaz, à partir d'un poste de livraison à créer à proximité de l'entrée VL.

La loi « Energie et Climat » du 8 Novembre 2019 prescrit que les bâtiments de plus de 1 000 m² d'emprise au sol puissent proposer sur 30% de leur toiture, des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

L'arrêté ministériel du 5 février 2020 concernant les ICPE indique que ces obligations peuvent être écartées pour les bâtiments servant au stockage de matières dangereuses. Le projet prévoit le stockage de produits classés sous les rubriques 4718, 4510 et 4511, et fait donc partie des exclusions à cette règle. L'établissement ne sera donc pas équipé de panneaux Photovoltaïques en toiture

ARTICLE 1AUe.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

En particulier, il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de plancher hors-œuvre de construction ;

Pour les constructions à usage de commerce, 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente

Pour les hôtels et les restaurants, 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de surface de restaurant ;

Pour les établissements industriels, 1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface hors-œuvre de construction

Pour les entrepôts à usage de stockage ou de logistique, 1 place de stationnement par tranche de 400 m² d'entrepôt.

Pour les logements autorisés, 2 places de stationnement par logement.

Pour les stations services, 12 places de stationnement par station.

A ces espaces doivent s'ajouter les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires ;

Le besoin en stationnement pour l'exploitation du site consiste en la création de 160 places pour véhicules légers, incluant 4 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduite.

32 de ces stationnements seront pré-équipés afin de convenir à l'installation de chargeurs pour véhicules électriques, soit 20 % du total des stationnements créés.

Un parking destiné aux Poids-Lourds vient compléter le besoin, mettant à disposition 14 places pour le fonctionnement du site.

Selon le PLU :

Il est exigé pour les bureaux : 1 place / 60 m² de SdP

Il est exigé pour les entrepôts : 1 place / 400 m² de SdP

Surface d'entrepôt : 29 751,9 m² / 400 = 74,4 places

Surface locaux de charge : 792 m² / 400 = 2 places

Surface Bureaux & Locaux Sociaux : 1105,2 m² / 60 = 18,4 places

Surface Poste de garde : 18,4 m² / 60 = 0,3 place

TOTAL : 95,1 places

Les parkings sont aménagés avec des haies vives et sont plantés à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places.

ARTICLE 1AUe.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Une proportion de 20% au moins de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts, il s'agit d'espaces non

Le projet d'aménagement paysager s'inscrit dans le cadre d'une construction d'un entrepôt de type industriel dédié aux activités de logistique.

La parcelle est soumise à une Orientation des Aménagements Programmés (OAP).

<p>imperméabilisés et végétalisés a raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².</p> <p>Les marges de recul en bordure des voies seront obligatoirement plantées, en dehors des espaces affectés à la voirie et au stationnement (cf pièce 9 dossier de PLU)</p> <p>L'utilisation d'essences forestières est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi de conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions. (cf lexique environnement et paysage).</p> <p>L'implantation des constructions doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.</p> <p>Les parcs de stationnement doivent être dissimulés par des haies vives et être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places.</p> <p>Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000m².</p> <p>Les limites en contact avec les espaces naturels devront être traitées de manière qualitative, et reprendre les dimensions et les caractéristiques définies dans les orientations d'aménagement (cf pièce 9 dossier de PLU)</p>	<p>Une surface de 51 066 m² est dédiée aux aménagements paysagers extérieurs, soit un ratio de 43,44% de la surface.</p> <p>Selon le PLU, une proportion de 20% au moins de la surface du terrain devra être traitée en espaces verts, il s'agit d'espaces non imperméabilisés et végétalisés. Les zones d'espaces verts représentent 43,44 % de la surface du terrain.</p> <p>Ces espaces paysagers sont principalement occupés par des massifs ornementaux, des espaces arbustifs et des boisements. L'ensemble est planté d'arbres en tiges, alignés ou isolés donnant à l'ensemble de la parcelle une véritable identité paysagère locale et participant activement au rapport d'échelle entre le paysage et le bâtiment.</p> <p>L'ensemble du projet est guidé par l'intention de valoriser l'intégration du bâtiment à son paysage. Tous les accès et vues sur le bâtiment sont mis en valeur par des palettes végétales denses, persistantes et florifères. Le caractère rural est conservé par le boisement des talus en espèces végétales endémiques très favorables à la conservation de la biodiversité.</p> <p>Le projet des aménagements paysagers répond aux exigences des Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de « La Basse Couturelle ».</p> <p>En ce sens le projet vient mettre en place un boisement nouveau qui ceinturera l'ensemble de la parcelle, à l'exception de la limite parcellaire Sud :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au nord de la parcelle, le long de la D931, un alignement d'arbre, respectant les profils types établies par le PLU sera mis en place. Il sera doublé lorsque la largeur le permet. Une largeur minimum de 6 m d'espace vert sera mise en place. - A l'Est et à l'Ouest, un espace de transition planté de 10 m minimum sera mis en place. Il respecte le profil type énoncé par le PLU. <p>L'OAP concernant le secteur de « La Basse Couturelle » est respectée.</p> <p>Les espaces de transitions boisés participeront par ailleurs à l'isolement acoustique du site afin de réduire à minima les nuisances sonores qu'il pourrait engendrer vers les lieux de vie extérieurs.</p>
<p>SECTION III : POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL</p> <p>ARTICLE 1AUe.14 – Coefficient d'occupation du sol Non réglementé</p>	<p>Sans objet</p>