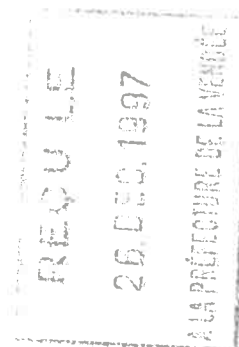


SOCIETE POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA VENDEE
SYNDICAT MIXTE DU PARC D'ACTIVITES DE BOUFFERE

PARC D'ACTIVITES ECONOMIQUES VENDEE SUD LOIRE

ADDITIF AU RAPPORT DE PRESENTATION POUR L'APPLICATION DE LA LOI BARNIER



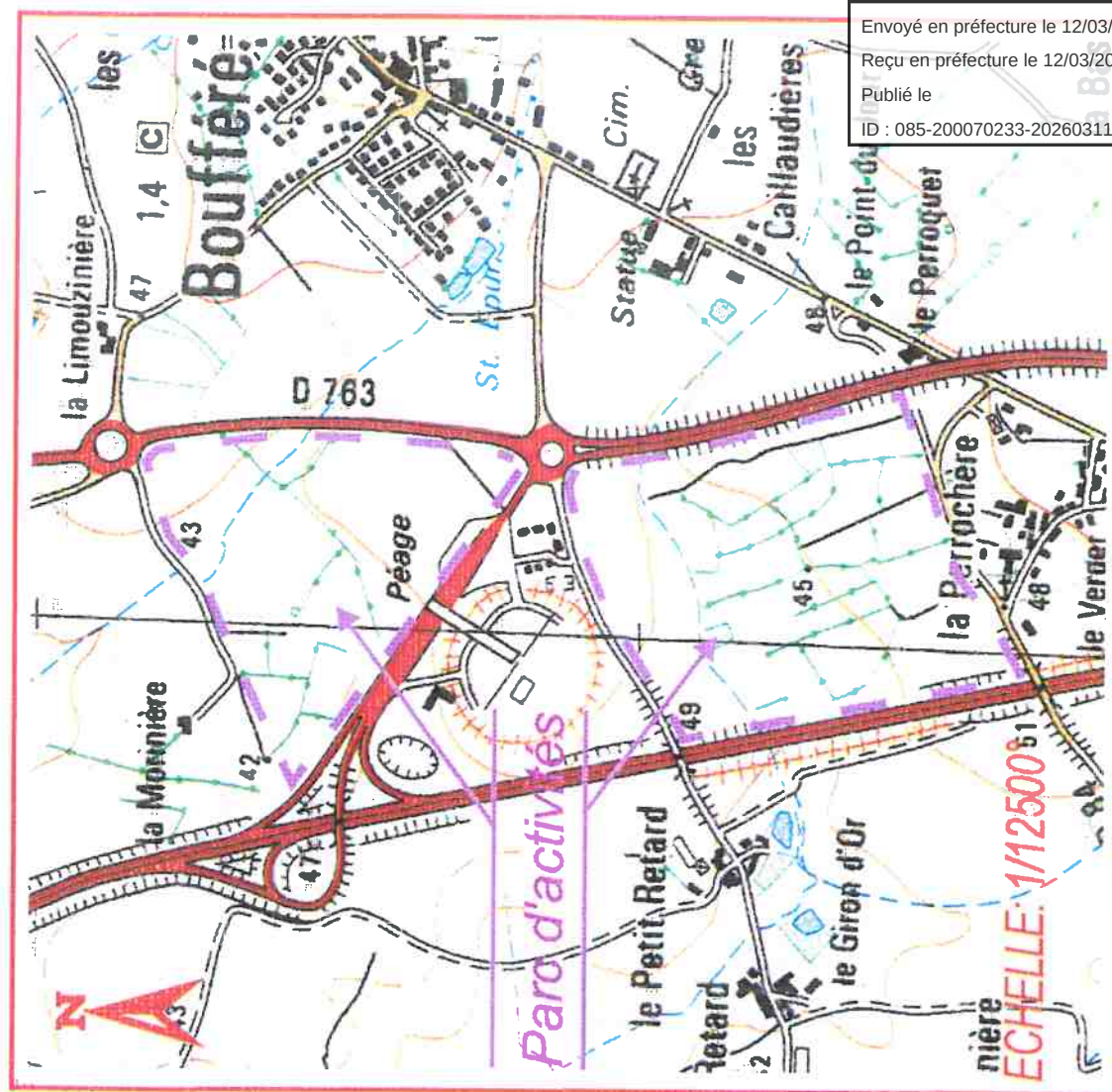
Vu pour être annexé
à notre délibération
en date du 01.12.97



ATELIER DE PAYSAGE FAYOLLE - 56370 SARZE

PLAN

I - RAPPEL.....	3
1.1. La conception du Parc.....	3
1.2. Le règlement actuel	4
II - ANALYSE DU PAYSAGE ACTUEL.....	5
2.1. Autoroute A 83 dans le sens Nantes-Niort.....	5
2.2. Autoroute A 83 dans le sens Niort-Nantes.....	7
2.3. Péage autoroutier.....	9
2.4. Le CD 1763 (secteur Sud du Parc).....	13
2.5. Le CD 1763 (secteur Nord du Parc)	14
III. LES ORIENTATIONS GENERALES.....	15
3.1. Qualité des paysages	16
3.1.1. Autoroute A 83 du Sud vers le Nord.....	16
3.1.2. Bretelle d'accès	16
3.1.3. Dans tous les cas (autoroute et RD 1763).....	17
3.1.4. Secteur Sud du Parc d'activités.....	17
3.2. Sécurité	17
3.3. Nuisances	18
3.4. Qualité de l'urbanisme	18
3.5. Qualité architecturale	18
IV. MODIFICATION DES ARTICLES DU REGLEMENT	20



La présente étude concerne le Parc d'Activités Vendée Sud-Loire, choisi pour sa situation géographique privilégiée comme élément majeur du développement économique des cantons de Montaigu et de Rocheservière.

Elle s'inscrit dans le cadre de la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement (article L 111.1.4. de l'article 52 du Code de l'Urbanisme) dont la problématique posée concerne la dégradation et la banalisation des paysages en frange des noeuds routiers ou autoroutiers.

Le champ d'application du principe d'inconstructibilité s'applique sur les deux secteurs Nord et Sud du Parc:

- Au Sud-Ouest: le long de l'autoroute Nantes/Niort dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de la voie.
- Au Nord: Sur une bande de 100 m par rapport à l'axe de la bretelle de péage.
- Au Nord-Est et au Sud-Est: le long de la D 1763 route de la Roche sur Yon classée à grande circulation, dans une bande de 75 m par rapport à l'axe de la voie.

Le texte de loi précise que l'interdiction ne s'applique pas "dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans un plan d'occupation des sols sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages". Le Plan d'Occupation des Sols de Boufféré doit donc intégrer cette loi, applicable depuis le 1er janvier 1997.

I - RAPPEL

Le Parc d'activités Vendée Sud-Loire de l'échangeur de Montaigu fait partie des différentes réalisations intercommunales à but économique subventionnées par le Département de la Vendée.

Par sa conception et son règlement, il intègre le concept de "Parc d'Activités"¹ en répondant à trois principes de base:

1. Privilégier l'esthétique et l'harmonie du site: parc lieu de vie, porteur d'une image forte, offrant une qualité de vie aux usagers.
2. Prendre en compte la notion de service en répondant au mieux aux besoins d'infrastructures, d'entretien des bâtiments ou des espaces verts.
3. Ecarter les entreprises polluantes ou nuisant à une image cohérente du site.

1.1. LA CONCEPTION DU PARC:

L'esquisse retenue repose sur "la volonté de donner au Parc un aspect préfigurant ce que seront ce genre d'équipements au XXI^e siècle".

Le caractère monumental de l'aménagement s'exprime par une quadruple rangée de pins schwedleri balayant le site en arc de cercle du Nord au Sud.

Deux axes secondaires construits à partir du rond-point proche du poste de péage ordonnent la lecture: l'axe irriguant la partie Sud est dessiné par un double alignement d'arbres qui offre une perspective sur le bâtiment central et délimite un vaste pôle de verdure où s'inscrivent les bassins d'orage.

Afin de maintenir le caractère bocager du site, les accès au parcellaire interne sont plantés d'essences indigènes.

L'importance de l'espace affecté aux espaces verts permet d'assurer d'amples coupures vertes, perceptibles depuis l'autoroute et le barreau Sud.

¹Pour Boufféré, Rapport du Cabinet Conseil BOSSARD CONSULTANTS"

1.2.LE REGLEMENT ACTUEL:

Au P.O.S. de Boufféré, le Parc d'Activités dit de la Morinière et du Flechet fait l'objet d'un règlement spécifique avec un zonage INAE: "zone naturelle non équipée destinée à une urbanisation prochaine, permettant l'implantation d'activités industrielles, tertiaires ou commerciales, sous forme de parc d'activités dont le caractère paysager sera la marque distinctive". Différentes contraintes liées à la perception visuelle du Parc depuis les voies routières qui l'encadrent affectent actuellement l'implantation des constructions. Elles figurent dans le chapitre 5 du règlement de la zone INAE du P.O.S. de Boufféré, articles INAE6 à INAE13 et concernent l'emprise au sol, l'architecture, le choix des matériaux, la hauteur des bâtiments, le choix des végétaux. Un cahier des charges de cession de terrains opposable complète ce règlement.

L'essentiel de ces mesures peut se définir de la façon suivante:

- Toute construction nouvelle est implantée en retrait d'au moins 50 m de l'axe de l'autoroute, 15 m par rapport à l'alignement des voies périphériques extérieures au Parc d'activités, y compris la bretelle de péage.
- L'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface de la parcelle.
- Dans une bande de 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 12 m au faîtage. Ailleurs, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 m à l'égout des toitures et 15 m au faîtage. Cette hauteur peut exceptionnellement être augmentée pour des impératifs liés à l'activité.
- Les constructions doivent être de haute tenue architecturale et traduire l'image de marque des activités implantées.
- Chaque projet nouveau devra intégrer son environnement construit et paysager, la qualité architecturale de chaque bâtiment pris isolément contribuant à la qualité paysagère du site pris dans son ensemble.
- L'emploi brut en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouvert d'un enduit est interdit.
- Les clôtures ne sont autorisées que pour des raisons exceptionnelles liées à la sécurité. Elles doivent répondre à des prescriptions strictes d'intégration à l'environnement: homogénéité, couleur, transparence assurée par la maille. Elles doivent être doublées d'une haie vive à caractère champêtre, sont notamment interdits le thuya et le laurier palme.
- Tous les arbres existants doivent être conservés. Si certains arbres doivent être abattus, leur remplacement en nombre et en valeur est obligatoire. Au sein du parc, un espace boisé est classé, soumis aux dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Tous les espaces libres de construction doivent être plantés et traités. Chaque projet doit réserver une emprise d'un minimum de 15% faisant l'objet d'aménagements paysagers végétalisés. Les zones de stockage à l'aire libre seront traitées pour s'intégrer à l'ensemble.
- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres haute-tige à raison d'un arbre pour deux places de stationnement.
- Les espaces verts communs représentent au moins 20% de la superficie d'ensemble du projet. Le taux d'espaces verts avoisine 40% de la surface totale.

La conception du Parc répond à un parti d'urbanisme retenu parmi trois esquisses. La prise en compte de la loi Barnier s'inscrit donc dans une dynamique dont il est souhaitable de conserver la logique. Ce principe posé nous conduit à opérer de la façon suivante:

- ⇒ Analyser le paysage actuel en **tenant compte de la structure de l'aménagement et de ses perspectives d'évolution**, puisque la trame végétale choisie se dessinera de plus en plus avec l'âge.
- ⇒ Déterminer les orientations générales à mettre en oeuvre pour satisfaire au texte de loi et prévenir les risques induits par de futures installations.
- ⇒ Permettre de traduire le projet dans les différentes pièces du dossier (compléter les différentes dispositions réglementaires du Parc: rapport de présentation et le plan de zonage).

II - ANALYSE DU PAYSAGE ACTUEL

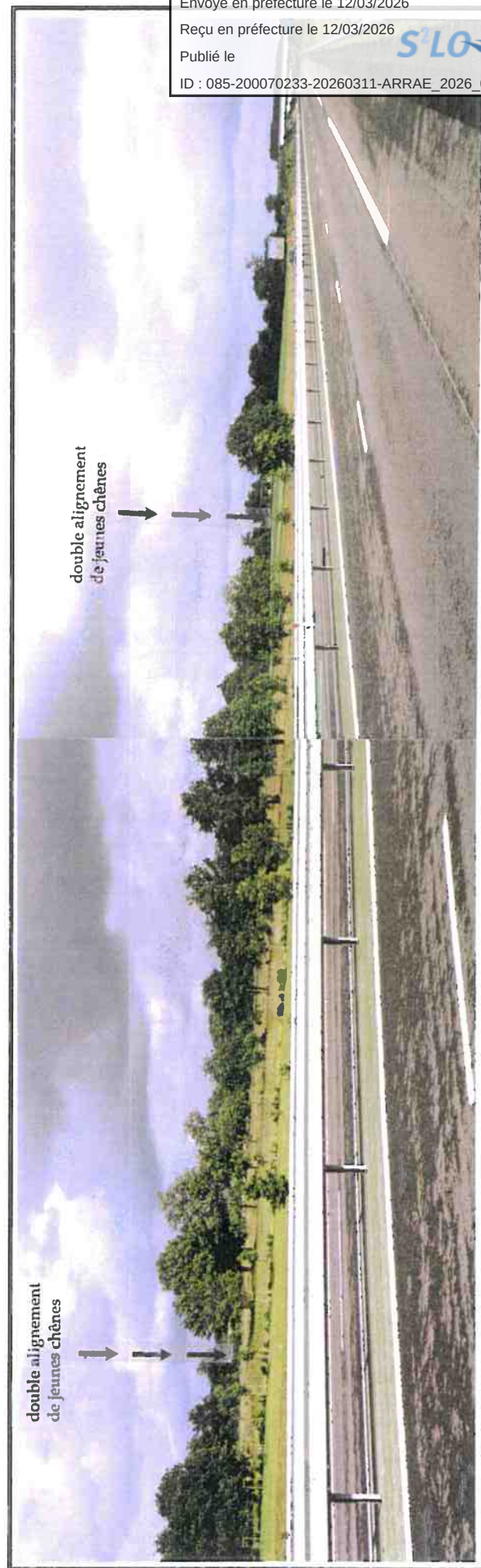
2.1. AUTOROUTE A83 DANS LE SENS NANTES - NIORT

Vue n°1 sur le Parc d'Activités depuis l'autoroute:

A gauche de la vue, l'avant plan côtoyant l'autoroute fait partie des espaces verts du Parc. Les futures installations s'inscriront à l'arrière des plantations encore peu perceptibles qui longent le bassin d'orage.

Les haies bocagères perpendiculaires forment des transparences végétales et donnent de la profondeur au paysage.

A COURT TERME, LES INSTALLATIONS EVENTUELLES SERONT PERÇUES EN TRANSPARENCE A L'ARRIERE DE L'ALIGNEMENT DE FEUILLUS PLANTE LORS DE LA CREATION DU PARC. LA SENSIBILITE A TOUTE IMPLANTATION EST LIEE A LA PROXIMITE: RECHERCHER UNE QUALITE ARCHITECTURALE ET EVITER LES DISCONTINUITES DE TEXTURE (MINERAL/VEGETAL)



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

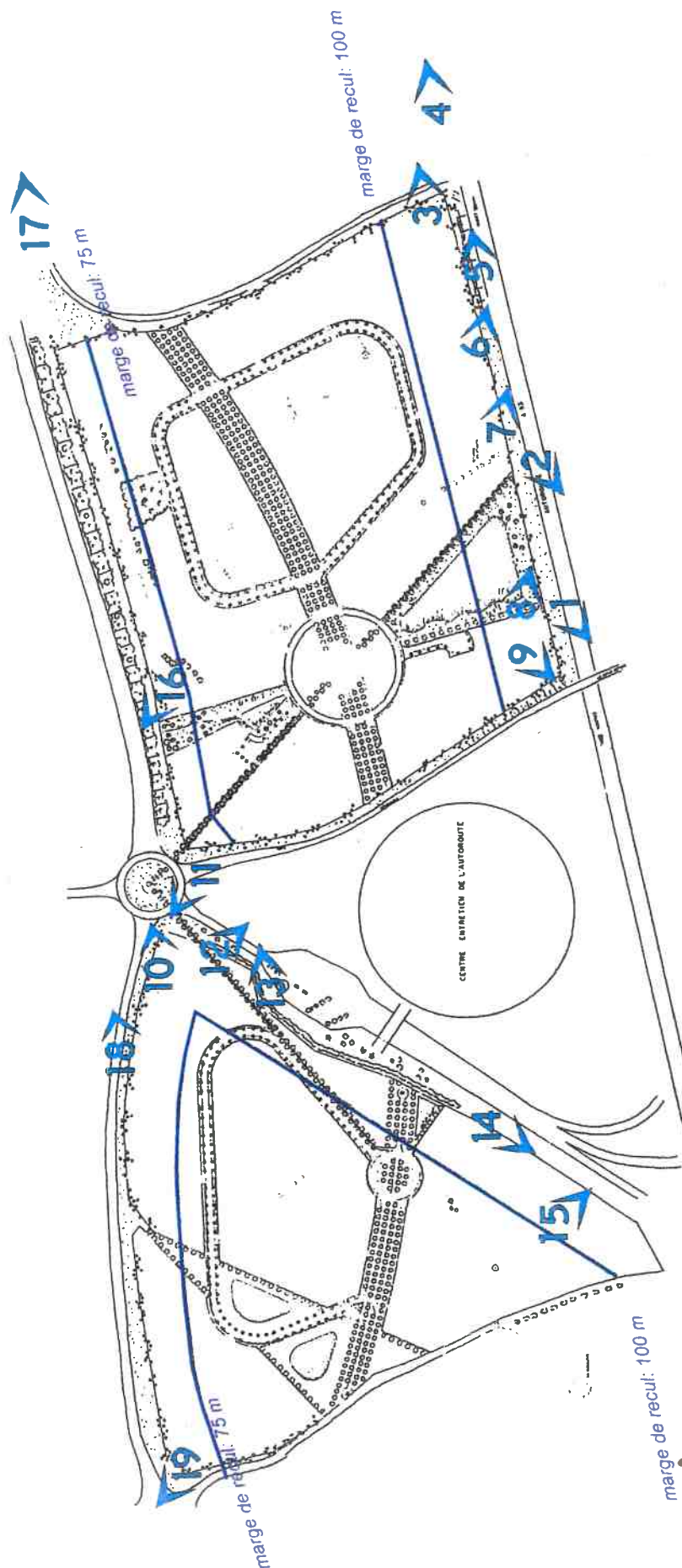
Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

SLO

POSITION DES PRISES DE VUE



1 75 150 m

Vue n°2 sur le Parc d'Activités depuis l'autoroute:

Un écran de verdure cloisonne l'arrière plan des parcelles plates et cultivées positionnées en légère surélévation par rapport à la voie. Les futures installations feront partie des vues majeures du paysage. LA SENSIBILITE EST LIEE A LA PERCEPTION DES FORMES ET RAPPORTS DE MASSES DES ELEMENTS ENTRE EUX.



Vue n°3 prise au franchissement de l'autoroute, à l'extrémité Sud/Ouest du projet (D84)

A l'avant plan, la parcelle située à l'extrémité Sud/Ouest du projet domine l'autoroute de plusieurs mètres.

L'espace visuel des automobilistes est réduit par les déblais au franchissement du pont: toute installation sur ce site, en introduisant un élément vertical supplémentaire, amplifiera ce phénomène.

Au Nord la haie bocagère constitue une limite naturelle qui accompagne une rupture de pente.

TOUTE INSTALLATION SUR CETTE PARCELLE IMPOSERA SES FORMES A LA LIGNE D'HORIZON

CE SECTEUR SITUE EN SURPLOMB IMMEDIAT DE L'AUTOROUTE EST TRES SENSIBLE A TOUTE IMPLANTATION



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

S²LOW

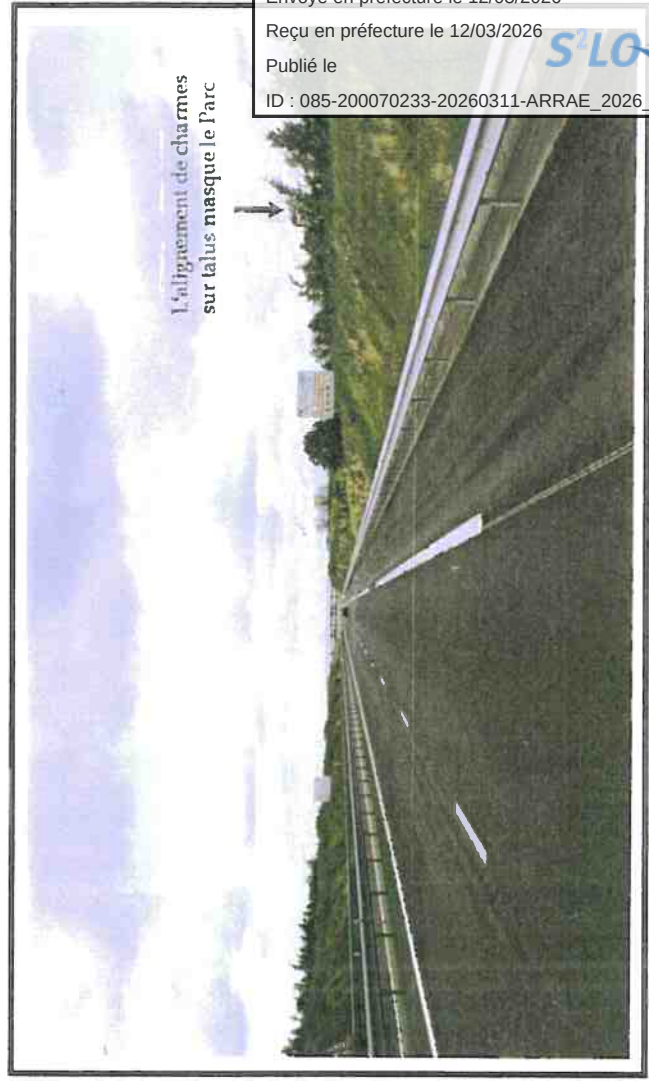
2.2. AUTOROUTE A83 DANS LE SENS NIORT-NANTES

Vue n°4, prise depuis l'autoroute, avant son franchissement par la D84:
L'autoroute est en déblai. L'usager ne perçoit pas le Parc.



Vue n°5, prise depuis l'autoroute après son franchissement par la D84:

L'autoroute est en déblai, ce qui réduit l'angle de vue. Le haut de talus est planté d'un alignement de charmes qui accentue la dimension verticale. Sur une distance de 200m, l'automobiliste ne perçoit pas le Parc.



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

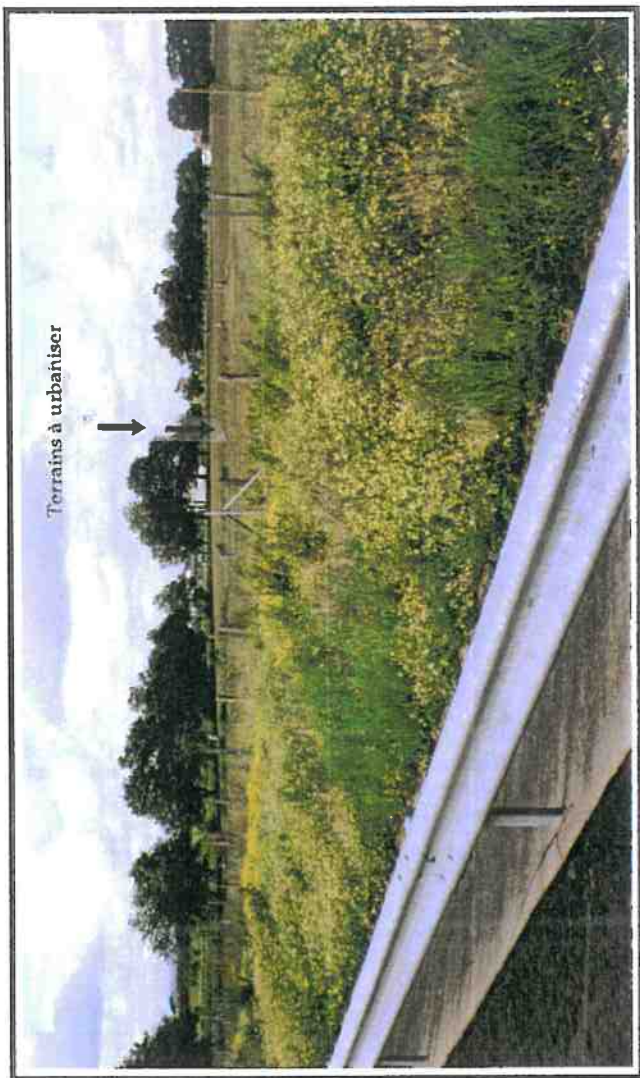
ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

SLO

Vue n°6, prise depuis l'autoroute, au delà du talus (200m au Nord du pont):

Le panorama s'ouvre sur un paysage sans relief qui permet à l'automobiliste de se resituer dans l'espace. Le Parc est en légère surélévation par rapport à l'autoroute. L'arrière plan est cloisonné de haies bocagères. Pas de point de vue particulier. Les abords de l'axe routier ne sont pas plantés.

PERCEPTION ACTUELLE D'UN ESPACE RURAL BANAL, SUSCEPTIBLE D'ETRE PONCTUE PAR EDIFICE PRESENTANT UNE QUALITE ARCHITECTURALE.

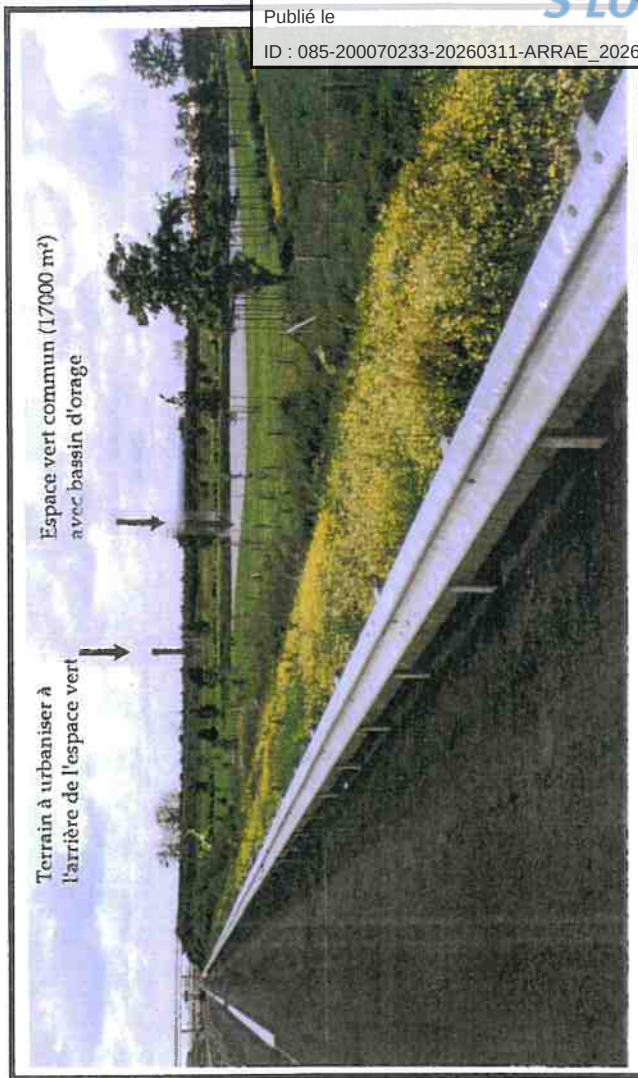


Vue n°7 sur le Parc, plan sur le bassin d'orage:

Le bassin d'orage ponctue le linéaire routier.

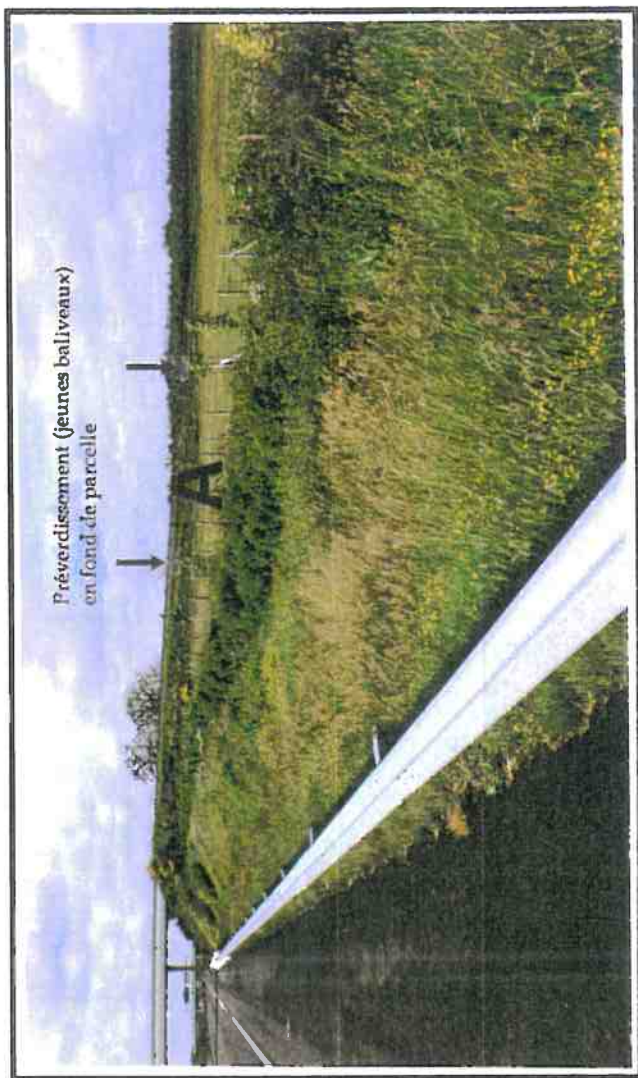
L'alignement de chênes des marais qui l'entoure assurera, à terme, l'intégration d'un éventuel édifice situé à l'arrière.

INSTALLATION EN A: SENSIBILITE FORTE, DUE A LA POSITION DOMINANTE DU PARC PAR RAPPORT A L'AUTOROUTE, EN VISION LATERALE RAPPROCHEE (VOIR CLICHE N°8).



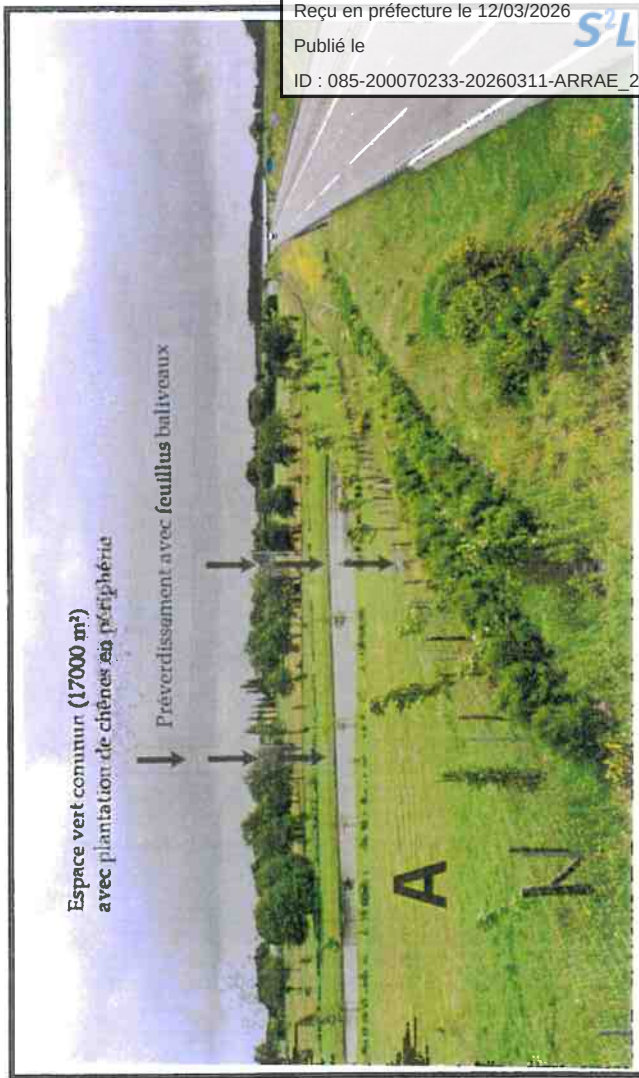
Vue n°8 , perception latérale , au Nord du bassin d'orage:

- Le préverdisssement effectué en fond de parcelle, le long de l'autoroute est encore peu perceptible.
- Le relief du lot situé à l'avant plan forme un léger versant dominant la bande de roulement de 2 à 3 mètres en vue proche, CE QUI REND CE SECTEUR TRES SENSIBLE A TOUTE IMPLANTATION.



Vue n°9 sur le Parc d'Activités depuis la VC5 accédant à Boufféré, au franchissement de la A 83

La même parcelle, sous un autre angle de vue: le préverdisssement est davantage perceptible. Les arbres (une quinzaine d'unités) rythment le paysage par leur disposition en alignement perpendiculaire à la voie.



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

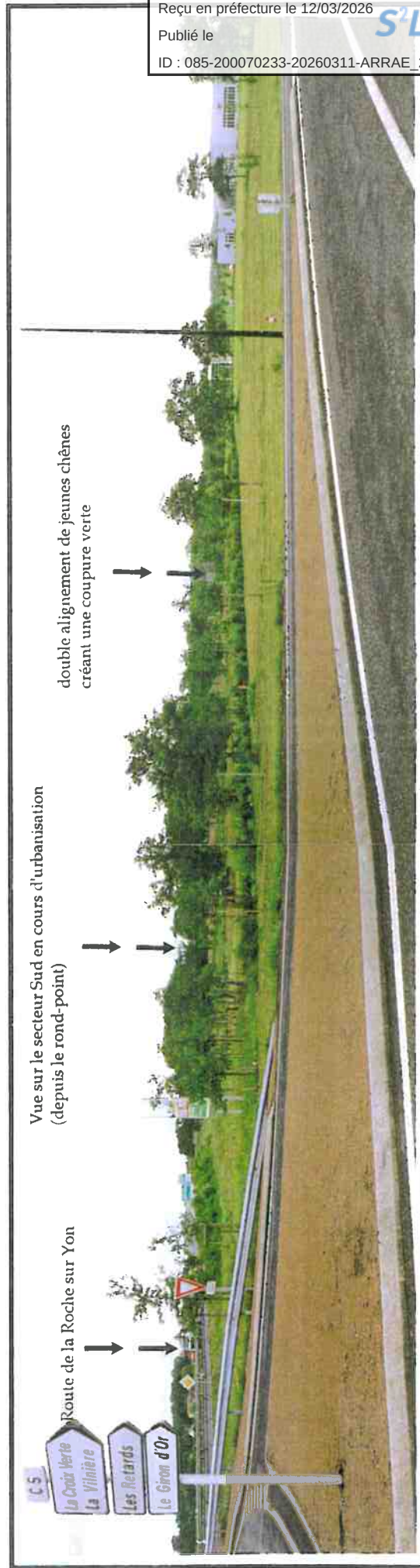
Publié le

ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

S2LOW

2.3. PEAGE AUTOROUTIER

Vues n°10 et 11 à hauteur du rond-point de Boufféré: le futur Parc est situé à l'abord immédiat du péage. Le fond des parcelles est planté d'arbres feuillus en mélange. D'éventuelles installations proches peuvent nuire à l'attention des automobilistes. LA SENSIBILITE EST LIEE A LA SECURITE DES USAGERS.



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

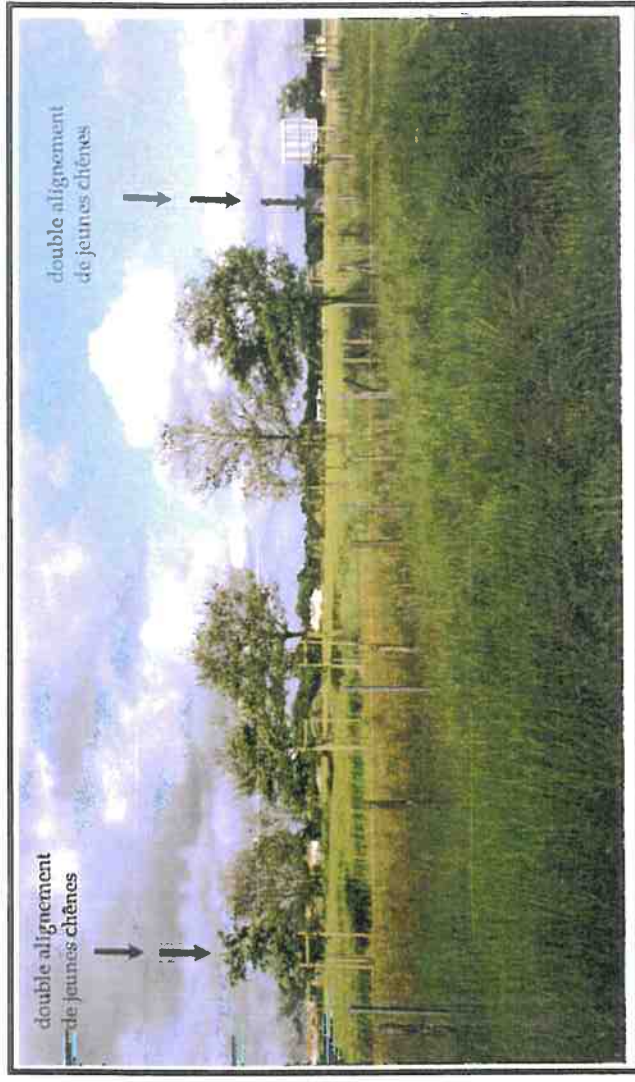
Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

Vue n°12, prise vers l'Ouest, depuis l'aire de stationnement, à l'arrière des pins noirs d'Autriche plantés par les Autoroutes du Sud de la France:

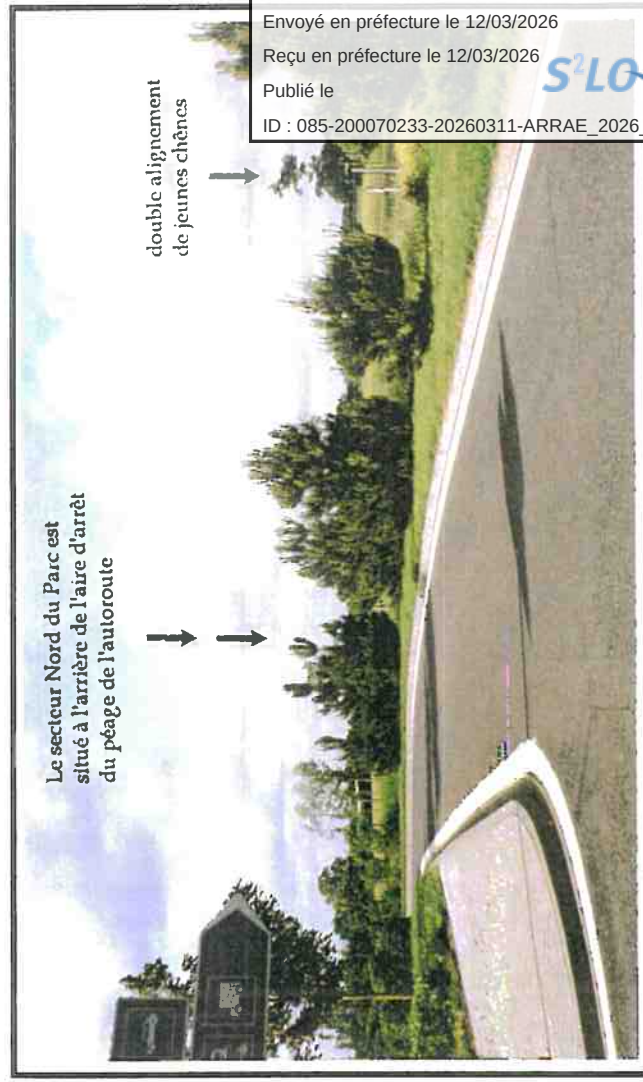
L'alignement de chênes pédonculés reliant la voie d'insertion à l'autoroute et la D 1763 constitue une limite naturelle susceptible de définir la limite d'emprise du Parc, vers le rond-point.



Vue n°13, depuis l'aire de stationnement:

Le Parc est masqué par un bosquet de pins noirs d'Autriche accompagnant l'aire de stationnement. A l'arrière, on distingue l'alignement de chêne pédonculé planté sur l'axe oblique qui empêche toute édification à proximité du parking. A l'arrivée sur le péage, des liquidambars, chênes rouges d'Amérique, et pins noirs d'Autriche plantés en bosquet sur une largeur moyenne de 15 à 25 m assurent une transition végétale et cloisonnent la vue en direction du Parc.

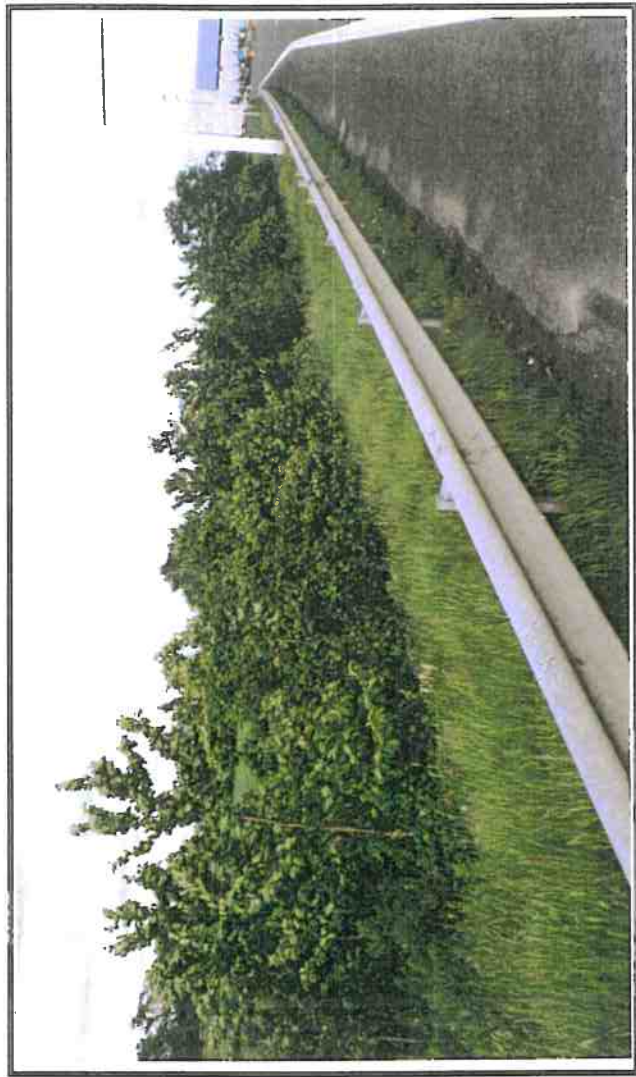
SENSIBILITE REDUITE



Envoyé en préfecture le 12/03/2026
Reçu en préfecture le 12/03/2026
Publié le
ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

↗
Vue n°14, après le péage:

La bretelle d'insertion, d'une longueur totale de 300 m environ, est accompagnée de noisetiers et prunelliers sur 150 m (plantation effectuée par les A.S.F.).



↘
Vue n°15, sur la bretelle d'accès allant vers Nantes:

LA POSITION DE LA BRETELLE, EN REMBLAI PAR RAPPORT AU PARC, REND CE SITE TRÈS SENSIBLE AUX INSTALLATIONS. Des plantations complémentaires projetées en limite d'emprise devraient permettre de réduire l'angle de vue et dissimuler les futures installations.

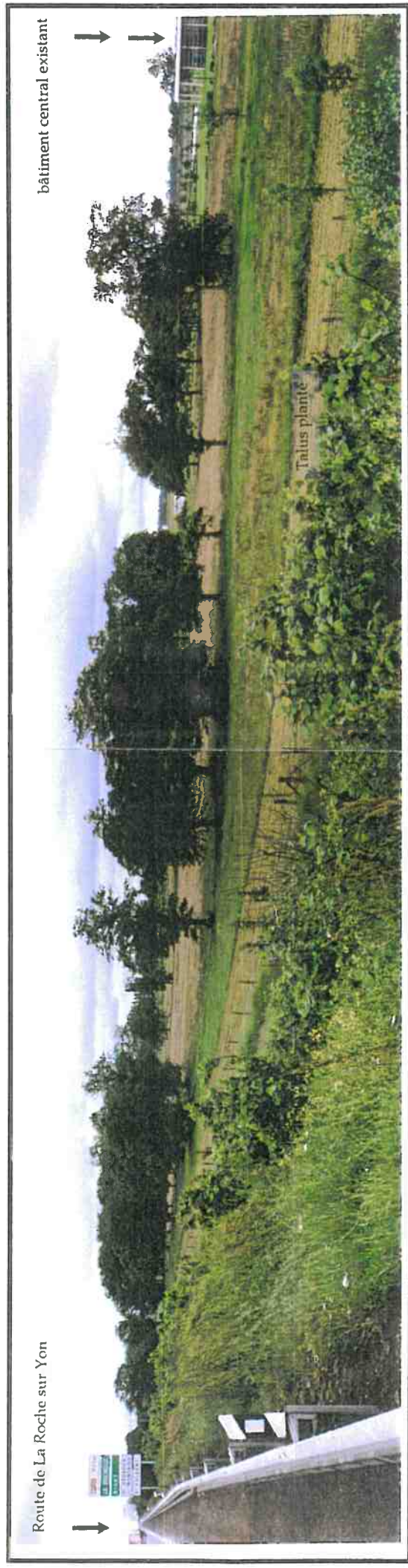


Vue d'ensemble du secteur Nord depuis la bretelle de l'échangeur de Montaigu

Vue d'ensemble du secteur Nord



2.4. LAD 1763 (LINEAIRE LONGEANT LE SECTEUR SUD DU PARC)



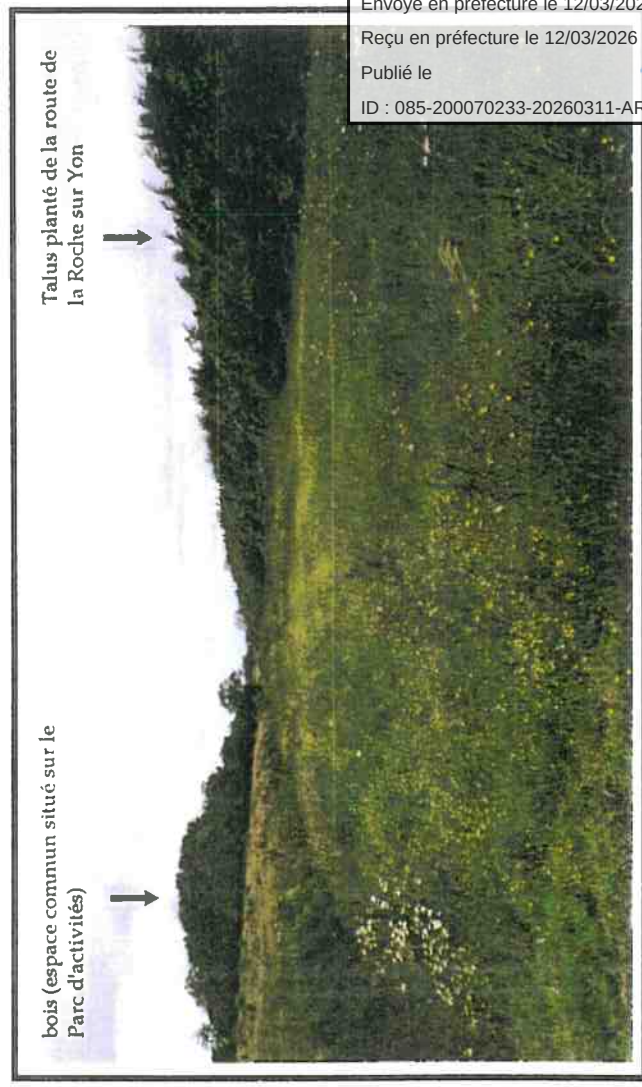
↑ Vue n°16:

La route est située en remblai, en surélévation de 6 m par rapport au Parc. Elle offre actuellement un point de vue latéral valorisant sur le bâtiment central.

Le talus, essentiellement planté de noisetiers et de quelques arbres feuillus assure une transparence en hiver et cloisonne le paysage routier en été. Cette transparence sera réduite lorsque les arbres baliveaux plantés en périphérie du Parc se développeront. A l'arrière plan, les parcelles en vente sont habillées de chênes, irrégulièrement répartis, qui peuvent permettre l'intégration rapide des établissements. La plantation de quelques conifères en bosquet devrait permettre l'intégration des bâtiments en hiver.

⇒ Vue n°17:

Les arbres (charmes, frênes et merisiers) qui habillent le talus autoroutier masquent déjà le Parc en période de végétation. Un deuxième écran constitué de baliveaux (aulnes, merisiers, châtaigniers) a été planté dans le cadre de la zone d'activités. Seuls les toits des établissements futurs seront donc perceptibles. Le petit bois intégré au Parc prend une dimension particulière (superficie 2500 m²).



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

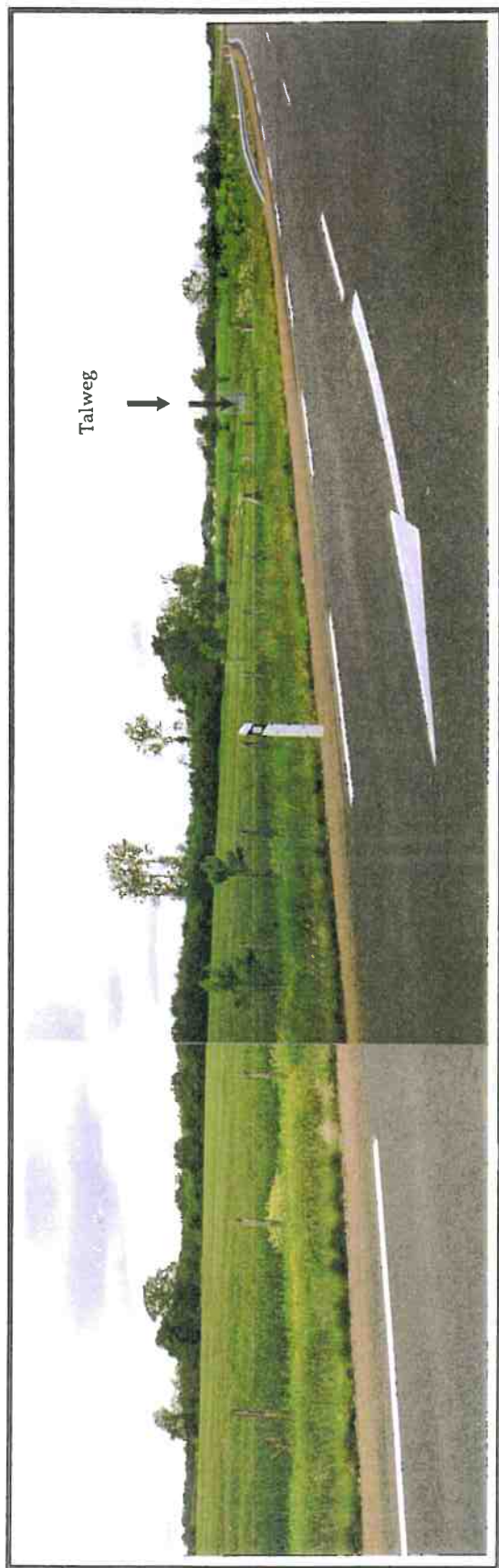
Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

S²LOW

2.5. LA D 1763 (LINEAIRE LONGEANT LE SECTEUR NORD DU PARC)

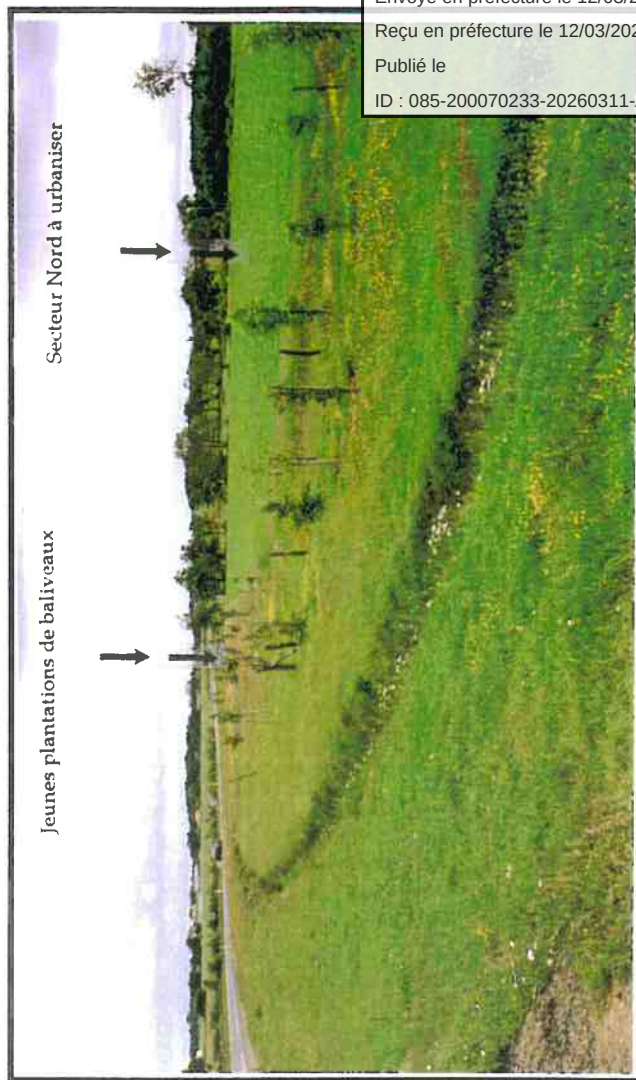


↑ Vue n°18, D1763 dans le sens Sud/Nord:

La départementale se situe approximativement à la même altitude que le Parc et le domine ponctuellement à hauteur du ruisseau temporaire alimenté par la station d'épuration de Boufféré. Ce secteur pourra être réservé pour la création d'un bassin d'orage. Les baliveaux plantés lors de la création du Parc assurent une marge de recul de 10 à 30 m. Les plantations devront cependant être densifiées. On pourrait également maintenir une vue transversale sur des bâtiments valorisants.

⇨ Vue n°19, prise depuis le rond-point de la Limouzinière:

Le rond-point domine légèrement le Parc: les baliveaux plantés en limite d'emprise se situent environ à 30/35 m de l'axe de la voie. Leur faible densité ne permet pas encore d'assurer la transition avec le paysage rural environnant et la réduction des marges de recul. Un complément de plantation s'avère indispensable.



Envoyé en préfecture le 12/03/2026

Reçu en préfecture le 12/03/2026

Publié le

ID : 085-200070233-20260311-ARRAE_2026_010-AR

S²LOW

III. LES ORIENTATIONS GENERALES

Les orientations générales répondent aux impératifs de protection mis en évidence lors de l'analyse. Elles complètent le règlement déjà fort contraignant² du 24 septembre 1992 en vigueur à la date de l'arrêté de création de ZAC, permettant l'implantation d'activités industrielles, tertiaires ou commerciales, au sein d'un Parc d'activités "dont le caractère paysager sera la **marque distinctive**".

Ces orientations peuvent se décliner en huit points, dont l'objet consiste à motiver la réduction des marges de recul, justifiée au regard de la sécurité et des nuisances et de la qualité des paysages de l'architecture et de l'urbanisme.

1. Créer des fenêtres offrant une image valorisante du Parc depuis l'autoroute et la D 1763
2. Préserver les points forts du paysage: bois, vues valorisantes, ligne d'horizon
3. Amplifier le préverdissement sur certains secteurs pour réduire l'impact des futurs bâtiments
4. Inscrire les futures plates-formes et talus en continuité avec le relief initial
5. Appuyer l'emprise des lots sur des limites naturelles
6. Maintenir des zones non aedificandi aux abords des noeuds routiers pour assurer la sécurité des usagers
7. Prendre quelques mesures supplémentaires pour s'assurer de la qualité architecturale des projets et éviter les nuisances
8. Conserver des marges de recul suffisantes pour garantir l'intégration des bâtiments dans le paysage routier

² Règlement de la zone INAEF du P.O.S. de Boufféré (articles INAE1 à INAE13)

Cahier des Charges de Cession de terrains, notamment Titre II, pages 7,8,9,12,13, 14,15,16,17 et annexe C.C.C.T.

3.1. QUALITE DES PAYSAGES

Les dispositions applicables concernent les clôtures, le pourcentage d'espaces verts, la plantation des espaces libres, les zones de stockage à l'air libre, les aires de stationnement.

Le taux d'espace verts avoisine 40% de la surface totale.

3.1.1. AUTOROUTE A 83 DU SUD VERS LE NORD

- Assurer la transition avec le paysage cloisonné par les déblais: donner une image qualitative du Parc en offrant une vue transversale sur des bâtiments de qualité. Pour atteindre cet objectif, affermir les plantations au Sud du bassin d'orage en conservant une fenêtre sur le Parc.
- Préserver la perception valorisante du bassin d'orage.
- Amplifier le préverdissement effectué le long de l'autoroute, sur la parcelle située au Nord du bassin d'orage, afin de créer un ourlet végétal dense permettant de réduire l'impact d'un éventuel édifice.
- Garantir au maximum le maintien des arbres existants qui forment des rideaux perpendiculaires à l'axe routier et peuvent permettre l'intégration immédiate des bâtiments.
- Inscrire le Parc dans le paysage routier sans permettre aux bâtiments de s'imposer aux automobilistes en conservant un espace engazonné aux abords de la A 83: marge de recul des circulations: 30 m minimum par rapport à l'axe de la route.
- Respecter la ligne d'horizon: extraire la parcelle située à l'extrémité Sud/Ouest des secteurs constructibles.
- Façonner les talus en leur partie supérieure: les arrêtes vives seront assouplies par la réalisation d'un évaselement du sommet.
- Parcelles riveraines à l'autoroute: 2/3 des 15% "espaces verts" seront situés le long de l'autoroute.

3.1.2. BRETELE D'ACCES

- Projeter des plantations complémentaires aux abords immédiats de la bretelle d'accès à l'autoroute pour réduire l'angle de vue et ainsi atténuer l'impact des futures installations (secteur Nord).

3.1.3. DANS TOUS LES CAS (AUTOROUTE, D 1763)

- Utiliser les limites naturelles (arbres et haies) proches des axes routiers pour établir les limites d'emprise des lots
- Volet paysager du permis de construire: intégrer une visualisation infographique effectuée depuis l'axe routier le plus proche mettant en scène le bâtiment et les aires de stationnement avec quelques véhicules.
- Les clôtures, autorisées que pour des raisons exceptionnelles liées à la sécurité, seront de teinte sombre, à mailles rectangulaires 150x50mm disposées dans le sens vertical, hauteur et distance entre poteaux: 2 mètres, et systématiquement habillées de haies vives variées à caractère champêtre, doublant la clôture sur la partie externe. Le règlement interdit le Thuya et le Laurier palme.

3.1.4. SECTEUR SUD DU PARC D'ACTIVITES

- Le long de la RD 1763: Compléter les plantations de feuillus existants par des bosquets de résineux pour permettre l'intégration des futurs bâtiments en période hivernale (type Pin noir d'Autriche).
- Utiliser les dispositions de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme (classement) pour le bois de 2500 m² environ, longeant la RD 1763.
- A83 et RD 1763: respecter une marge de recul des circulations de 30 m minimum par rapport à l'axe des voies.

3.1.5. RD 1763 LONGEANT LE SECTEUR NORD DU PARC D'ACTIVITES

- Rythmer le paysage:
 - ➡ en créant une fenêtre valorisante sur le Parc, perceptible dans les deux sens.
 - ➡ en inversant la disposition du bassin d'orage projeté pour affermir la perception du talweg.
- Densifier les plantations en limite d'emprise Nord/Est (abords du rond-point) pour permettre la transition avec le paysage rural.

3.2. SECURITE

- Les dispositions applicables concernant la sécurité sont incluses à l'article INAE3: les accès directs aux voies à grande circulation et aux déviations sont interdits et notamment les accès directs à l'autoroute, la bretelle d'accès à l'autoroute (péage), au barreau Sud (route de la Roche sur Yon).
- Afin de ne pas nuire à l'attention des automobilistes et assurer la sécurité routière, maintenir des zones non aedificandi suffisantes aux abords du rond-point d'accès au péage (RD 1763).
- Densifier les plantations en limite d'emprise Nord/Est (abords du rond-point) pour parer à toute perte d'attention.
- Affichage: Interdire les enseignes clignotantes.

3.3. NUISANCES

- >> Les dispositions applicables actuellement admettent les installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve du respect de la législation concernant les nuisances.
- Interdire les postes d'enrôlage et centrales à béton, discothèques, dancings, salles de bals...

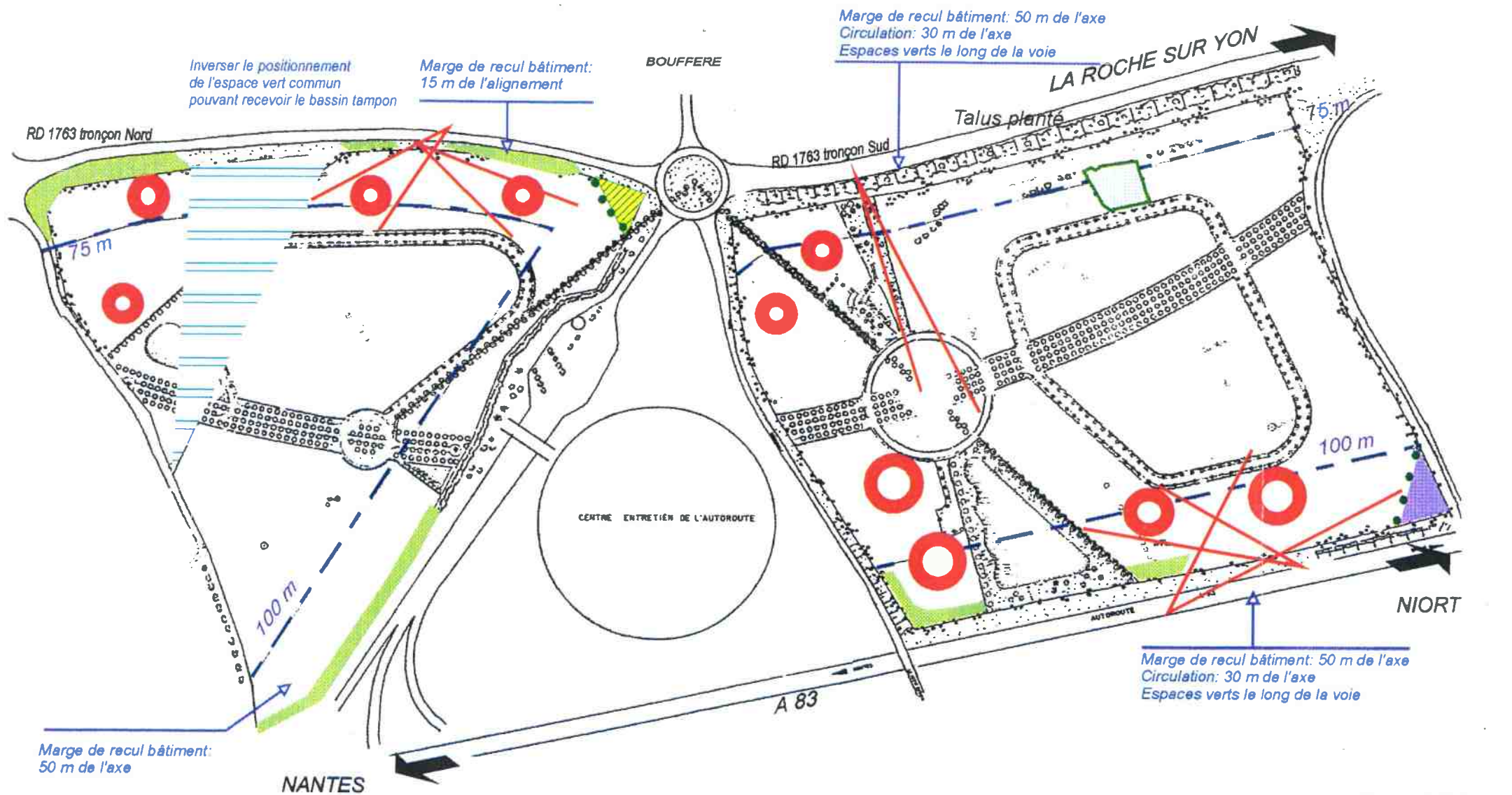
3.4. QUALITE DE L'URBANISME

- >> Se reporter à la page 3, paragraphe 1.1. du présent document.
- >> Les dispositions applicables comprennent des prescriptions concernant l'implantation des constructions (INAE6 à INAE9).
- Définir une superficie minimum des parcelles aux abords des voies afin d'éviter la multiplication de petits bâtiments susceptibles de générer une certaine hétérogénéité de l'espace (minimum **2500** m² le long de l'autoroute).

3.5. QUALITE ARCHITECTURALE

- >> Les dispositions applicables concernant la qualité architecturale sont prévues au chapitre 5, article INAE11.
- >> Le paragraphe 1.3 de l'article INAE11 permet notamment d'éviter la réalisation de constructions à usage d'habitation à proximité des bâtiments industriels, ce qui assure la prise en compte de l'équilibre des rapports de masse entre bâtiments (article 1.3. du chapitre 5 du règlement)
- >> L'article INAE10 précise la hauteur des constructions.
- Les toitures des bâtiments futurs situés le long de la RD 1763 (secteur Sud-Est du Parc) seront visibles: il sera accordé une attention particulière à leur intégration dans le cadre du volet paysager du permis de construire.

SCHEMA RESUMANT LES PROPOSITIONS



LEGENDE

- Parcelle non aedificandi
- Emplacement assurant l'image de marque du Parc nécessitant notamment une architecture de qualité
- Préverdissement à conforter
- Surface vitrine des futurs lots à préserver en espaces verts
- Bois à classer
- Fenêtre à protéger ou à créer
- Haie en limite naturelle à utiliser pour appuyer l'emprise urbanisable
- Bosquets de conifères à planter: type pin noir d'Autriche

1 75 150 m