

C O M M U N E D E M I L L E R Y

## **Aménagement urbain et paysager des espaces publics**

Réflexion globale sur l'ensemble des espaces publics communaux



# **CAHIER DES CHARGES**

## **Marché public de services**

### **Marché à procédure adaptée**

*(articles R2123-1 et R2172-1 du Code de la Commande Publique)*

*Marché public de plus de 40 000 € HT*

Mission de maîtrise d'œuvre

*Juillet 2022*

## Article 1 – Maîtrise d'ouvrage et opération

### 1. Identification du maître d'ouvrage

Commune de MILLERY,  
Représentée par Monsieur Bernard BALLAND, maire.

Adresse : 2 rue des Chenevières – 54670 MILLERY  
Tél : 03 83 24 96 43  
Mél : [secretariat@millery.fr](mailto:secretariat@millery.fr)

### 2. Contexte et objet de l'opération :

La présente consultation a pour objet la mise en place d'une réflexion globale sur les espaces publics communaux, avec la volonté de recréer une centralité sur la commune, par la mise en œuvre d'une place du village dont l'objectif principal est de proposer aux habitants un espace de convivialité et de rassemblement, la définition originelle d'un espace public.

MILLERY est une commune de 622 habitants environ, située dans les boucles de la Moselle et desservie dans sa partie Nord par la RD 40 et dans sa partie Est par la RD 44, reliant la commune à la vallée de la Seille.

La commune est implantée au cœur de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, à proximité immédiate de l'autoroute A31.

La commune dispose d'un document d'urbanisme intercommunal, le PLUi de la Communauté de Communes du Bassin de Pompey, mais également d'un PPRi, Plan de Prévention du Risque Inondation, outil qui définit la prise en compte du risque d'inondation en matière d'occupation du sol. Il régit l'urbanisation des zones inondables dans le but de réduire l'exposition aux risques d'enjeux tels que la santé humaine et l'activité économique et préserver les zones d'expansions des crues (ces zones sont majoritairement situées à proximité immédiate du lit de la Moselle et remontent légèrement sur les rues donnant perpendiculairement sur la rivière).

La commune est pourvue d'équipements scolaires et socio-culturels en cohérence avec sa situation péri-urbaine et son implantation à proximité de plus gros bourgs.

Un cadre de vie paysager de qualité (Moselle et vallée de la Seille, ruisseau de Vaux et ruisseau de la Large, entourée par la Falaise et le bois du Chapitre) est présent, étoffé par une halte fluviale à proximité immédiate de la Moselle, qui accueille également une aire pour les camping-cars, la Place du Souvenir Français.

De part un passé historique riche et dense, la commune possède un caractère patrimonial de qualité, illustré à la fois dans son architecture publique et privée.

La municipalité souhaite poursuivre la réflexion de l'aménagement de ses espaces publics (partiellement réalisés lors de mandats précédents, notamment par la mise en valeur du Lavoir, La Maison Lapointe (appelée également Maison Renaissance) et de ses abords), afin d'en améliorer leurs fonctionnements, leurs usages mais également améliorer la qualité paysagère de ces espaces et constituer ainsi une nouvelle centralité dans la commune.

L'ancienne place du village a été transformée par la précédente mandature afin d'y implanter une aire pour camping-cars, le long de la Moselle.

La commune fait le constat qu'aujourd'hui il n'y a plus d'espace de convivialité et de rassemblement pour les habitants.

Le site de la Ferme WEYER, situé en cœur de commune, serait l'occasion de recréer cet usage, mais également de renforcer les liaisons douces existantes et de développer un réseau de liens qui permettrait à chaque habitant de pouvoir se rendre dans tous les lieux de la commune.

Le devenir de ce site agricole, dont l'activité s'est arrêtée en fin de l'année 2021, est une préoccupation majeure pour la municipalité. De par son implantation et le foncier qu'il occupe, il est nécessaire de requalifier cet espace pour apporter une nouvelle image mais également pour redonner vie au centre de ce bourg.

À ce jour, la Ferme WEYER est en cours d'acquisition par la municipalité.

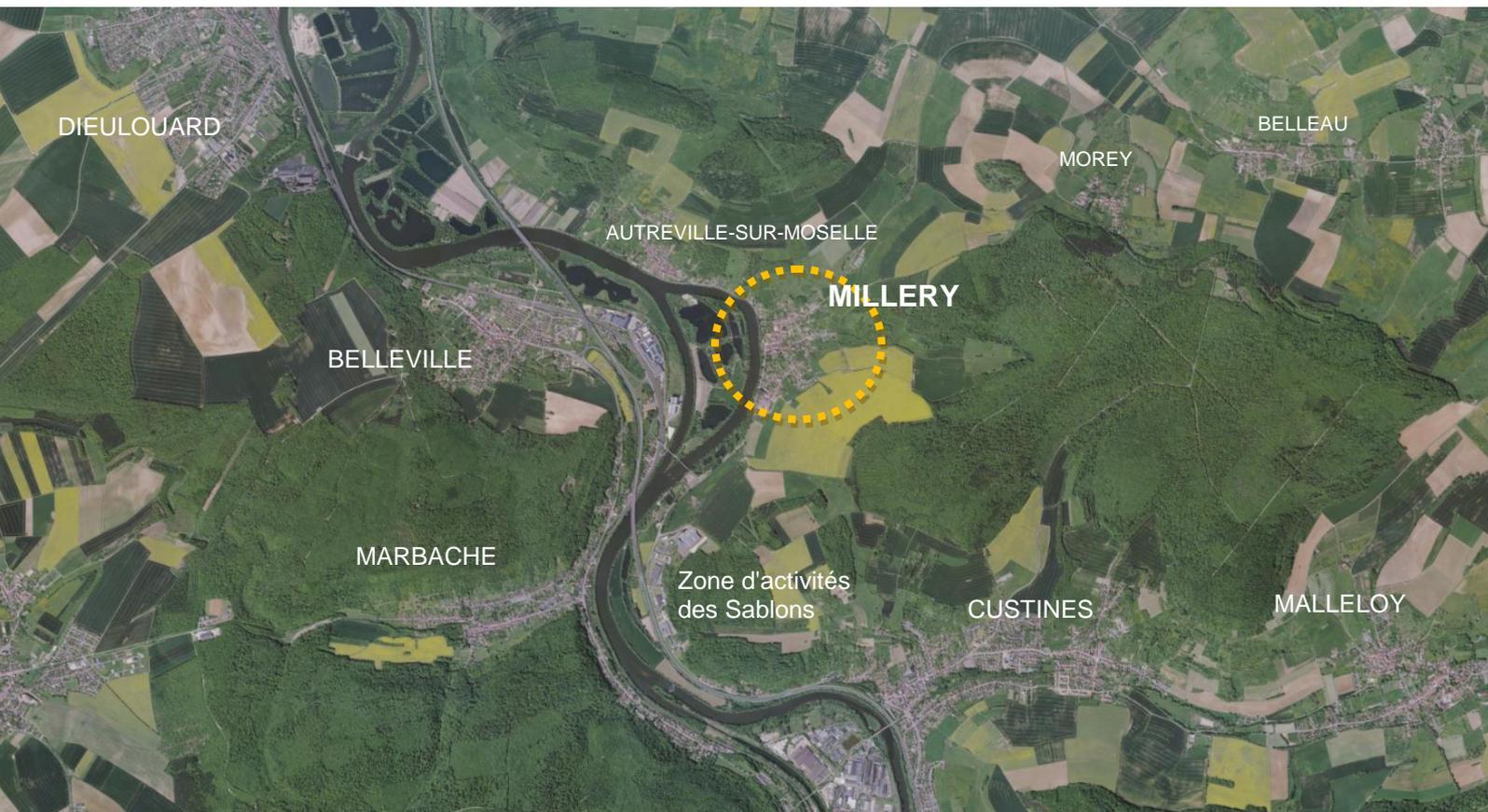
La participation des habitants, la maîtrise d'usage, de la concertation à de la co-conception voire à la co-réalisation selon les projets, sera une méthode à privilégier pour la municipalité.

**Le projet d'aménagement devra proposer véritablement des solutions techniques pour gérer les différents modes de circulation, mais également proposer une qualité et une ambiance d'espaces publics qui permettront de d'unir les usages et les fonctionnements et présenter une image qualitative de la commune de MILLERY et mettre en avant son histoire et son patrimoine (lavoir, fontaine, église...). La commune souhaite également remettre en valeur l'ensemble des sentiers existants en créant de nouvelles portions afin de réaliser une ceinture de déplacement possible, le tour de la commune.**

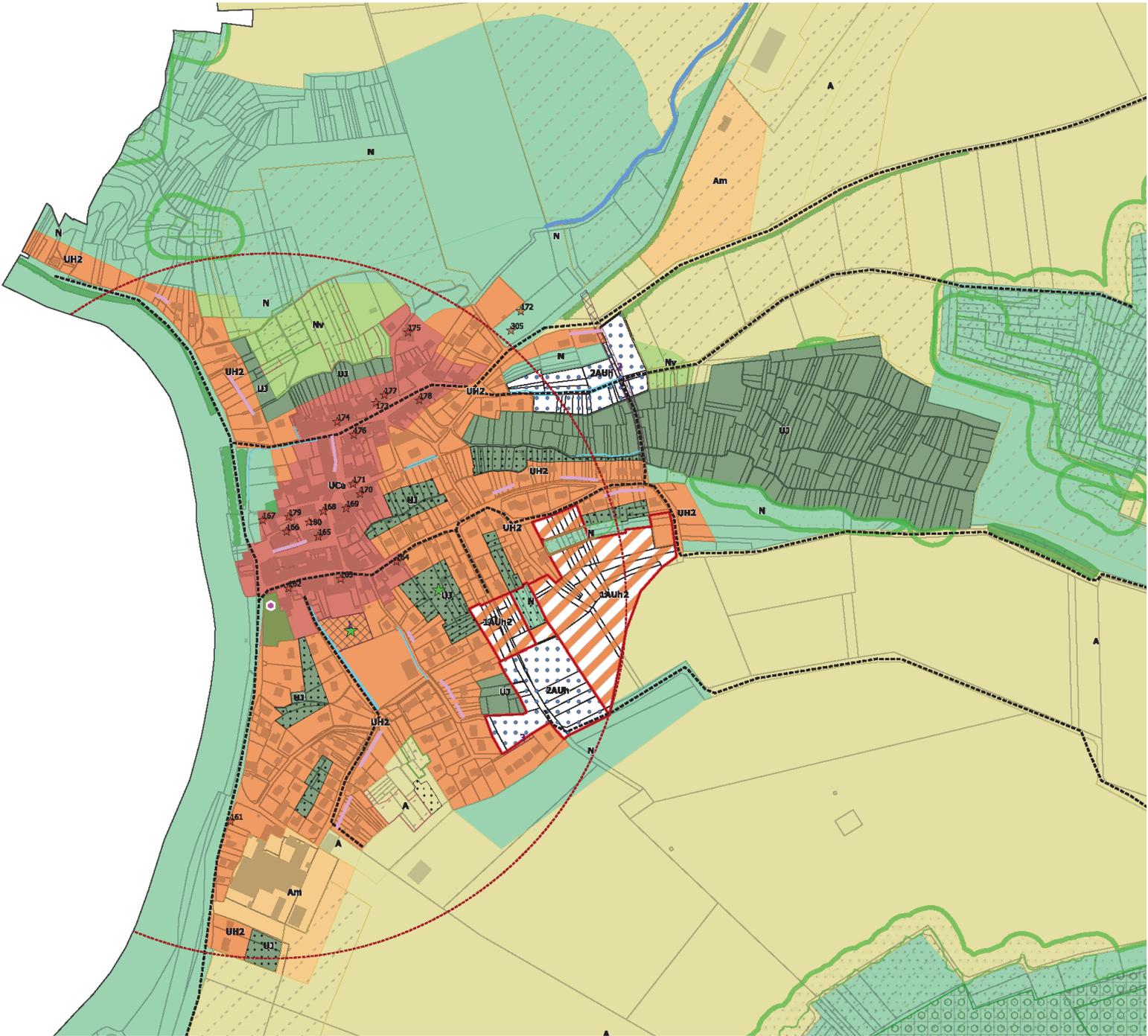
## Article 2 – Situation et périmètre du projet

L'étude concerne l'ensemble des espaces publics communaux et dans un premier temps, le site de l'actuelle Ferme WEYER et les rues qui l'entourent, pour lesquels une étude diagnostique devra apporter un éclairage particulier sur les fonctionnements et les dysfonctionnements actuels à une échelle locale mais également communale et dégager les enjeux d'aménagement afin de reconstituer une centralité à la commune de MILLERY.

Après une tranche ferme, correspondant à la maîtrise d'œuvre et à l'aménagement de ce premier périmètre, des tranches optionnelles de travaux, pourront être engagées, concernant l'aménagement des autres rues de la commune et d'autres liaisons qui seraient créés à l'occasion du projet global.

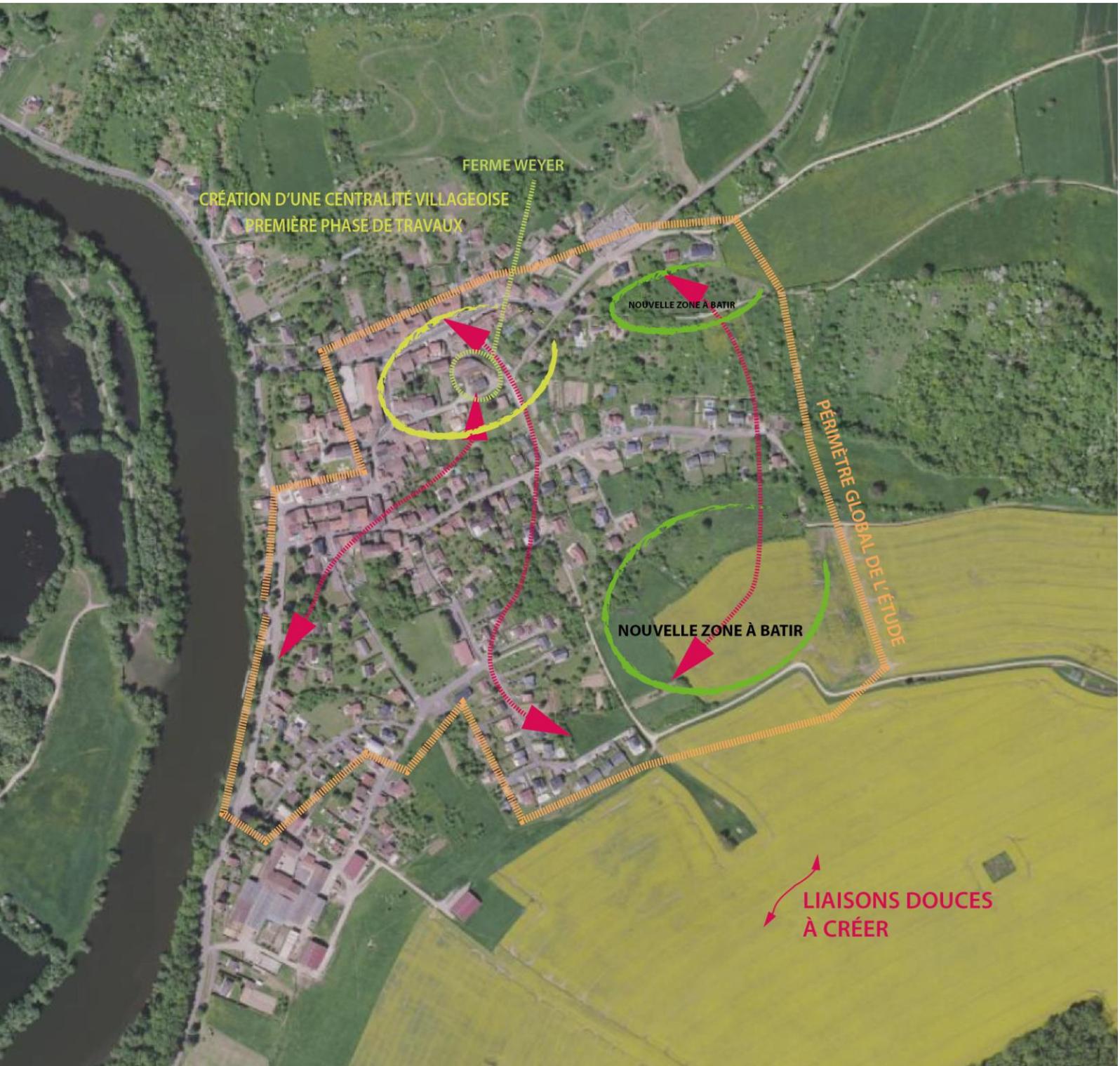






PLUiHD CC Bassin de POMPEY - Plan de Zonage sur la zone bâtie

La commune de MILLERY est concernée par l'OAP thématique déplacements et 3 OAP sectorielles. (Cf documents en annexes de ce cahier des charges)



## Article 3 – Objectifs de l'opération

Les objectifs sont les suivants :

- Amélioration de la sécurité sur l'ensemble des espaces publics du périmètre précédemment identifié,
- Amélioration de la qualité du cadre de vie (gestion des stationnements et mise en valeur du patrimoine de la commune),
- Respect de l'identité de MILLERY et de son caractère rural,
- Recréer une centralité villageoise en proposant des espaces publics de qualité et végétalisés,
- Pérennité de l'ouvrage, notamment grâce à un choix approprié de matériaux durables,
- La conception et les travaux chercheront à diminuer l'impact environnemental de l'opération,
- Organisation du stationnement,
- Recréer des liaisons douces entre les différents quartiers de la commune,
- Réflexion sur un nouveau plan de circulation,
- Respect des normes d'accessibilité aux personnes handicapées,
- Infiltration totale sur place des eaux pluviales (gestion à la parcelle),
- Qualité et végétalisation des espaces publics.

## Article 4 : Enveloppe budgétaire

Constituant une dépense conséquente pour la commune, l'opération sera nécessairement découpée en plusieurs phases. S'agissant d'une réhabilitation d'espaces existants, l'enveloppe budgétaire est prévisionnelle et devra être affinée avec la maîtrise d'œuvre au cours de l'opération.

L'enveloppe budgétaire prévisionnelle des travaux est de **150 000 € HT** pour l'aménagement des espaces publics de la zone prioritaire "La place du village" définie par la commune (hors démolition du bâtiment).

## Article 5 : Calendrier prévisionnel et délais d'intervention

Vendredi 22 juillet 2022 : Publication avis d'appel à la concurrence

Vendredi 9 septembre 2022 à 12 h : Date limite de réception candidatures

Vendredi 16 septembre 2022 : Commission d'examen des candidatures

**Vendredi 23 septembre 2022\* : Visite des sites avec les candidats admis aux auditions**

**Vendredi 30 septembre 2022\* : Audition des candidats**

**Vendredi 1<sup>er</sup> octobre 2022\* : Négociation du contrat de maîtrise d'œuvre**

Vendredi 14 octobre 2022 : **Mise au point du marché de maîtrise d'œuvre**  
Organisation des réunions de diagnostics partagés

Vendredi 21 octobre 2022: **Observation** des pratiques, compilation des contraintes techniques

Novembre 2022 : **Diagnostic(s) partagé(s) avec les usagers riverains / élus / associations**

Décembre 2022 : **Atelier(s) de co-conception** thématiques

Seconde quinzaine de Janvier 2023 : **Rendu de synthèse DIAGNOSTIC et présentation de scénarii avec estimation financière - proposition aux élus**

Date à définir en soirée : **Rendu de synthèse avec diaporama / réunion publique**

Présentation du diagnostic aux habitants

**Mai 2023 : Rendu des avant-projets (AVP)**

Fin Février 2023 : Conseil municipal et validation AVP

Septembre / Octobre 2023 : Rendu du PRO et DCE

Janvier 2024 : Notification des marchés de travaux

**Début du chantier**

**2<sup>ème</sup> semestre 2024** : Travaux entreprises et/ou service technique communal  
Chantiers participatifs

\* *Date à retenir par les soumissionnaires.*

## ANNEXES Extrait du PLUI HD // Orientations d'Aménagement et de Programmation

### MILLERY

Le centre ancien de Millery a un caractère architectural remarquable. Il est densément bâti et les stationnements et déplacements en véhicule y sont contraints du fait de l'étroitesse des voies.

Autour de ce centre ancien, et principalement au Sud, des habitations de type « pavillonnaire » ont été implantées plus récemment, rejoignant le corps de ferme rue du Chapitre, dont les constructions présentent une volumétrie importante.

Le principal enjeu est de conforter le centre-bourg de Millery pour y favoriser la création de commerces, services et équipements. Cela implique d'augmenter l'attractivité de la commune, et pour cela de :

- Faciliter les déplacements à destination des pôles d'équipements, de commerces et d'emplois environnant pour permettre une complémentarité de l'offre entre Millery (village et pôle des Sablons) et entre autre Custines, Pompey et Nancy,
- Faciliter les déplacements dans l'espace urbanisé, et privilégier la création de logements dans un rayon de 500 mètres autour de la station de mobilité,
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants,
- Permettre la création d'emplois dans le tourisme, en valorisant la halte camping-car, la halte fluviale et en accompagnant la création d'hébergements touristiques,
- Permettre la création d'emplois sur le Pôle des Sablons,
- Préserver la qualité du cadre de vie en tenant compte des continuités écologiques.

La station de mobilité est située place du Souvenir Français, desservie par le bus. Afin de faciliter la multi-modalité des déplacements elle doit

accueillir un parking deux roues et une aire de covoiturage. Le réseau de liaisons pour modes de déplacements actifs devra être développé pour permettre un accès à la station de mobilité depuis l'ensemble de l'espace urbanisé, incluant les espaces d'habitat et d'activités à créer.

Les espaces disponibles pour permettre la création de logements sont localisés sur les franges de l'espace urbanisé, en densification ou en extension.

Les nouveaux espaces d'habitat devront conduire à la création d'un parc de logements diversifié, suffisamment dense pour y permettre la création de services (par exemple des points multi services) et éventuellement un ou plusieurs commerces.

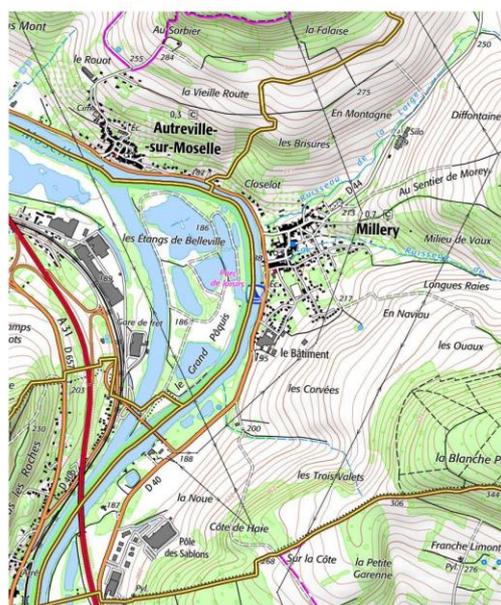
La création des nouveaux espaces d'habitat devra permettre de constituer un réseau viaire lisible et structuré reliant entre eux les différents secteurs de la commune pour les modes de déplacements actifs. Ils pourront ainsi créer une liaison depuis la rue de Nomeny jusqu'à la rue du Chapitre.

Afin de préserver le caractère vert du village et les continuités écologiques :

- les espaces de respiration que sont les jardins sont classés en zone UJ au plan de zonage,
- deux parcs ou jardins en milieu urbains sont identifiés au plan de zonage,
- les nouveaux aménagements devront comporter des lisières avec les espaces agricoles.

Millery est concerné par :

- l'OAP thématique déplacements,
- 3 OAP sectorielles.



Source : Géoportail



La mairie



Le lavoir



Le stade

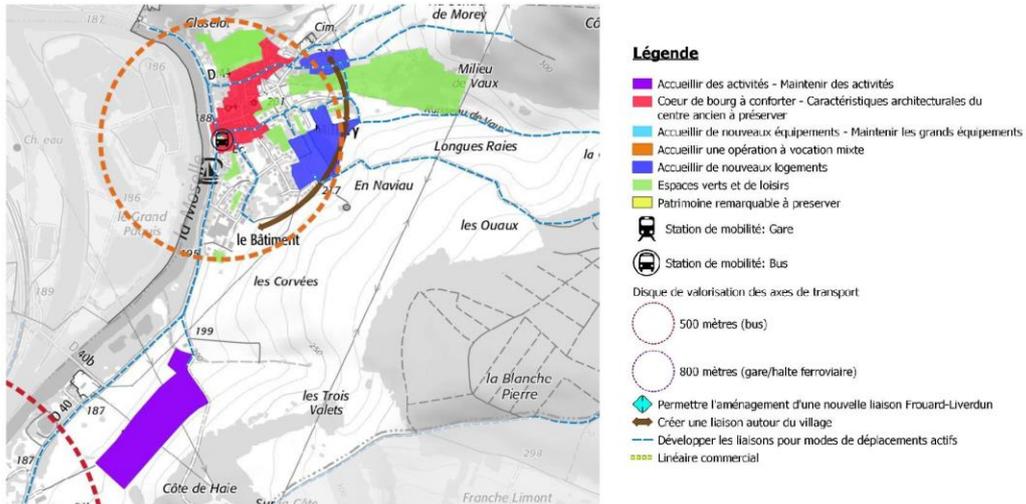


La station de mobilité



Pôle des Sablons, source : Google street View

## 1. Schéma des principales orientations des OAP et du règlement sur la ville



Orientation d'Aménagement et de Programmation

127

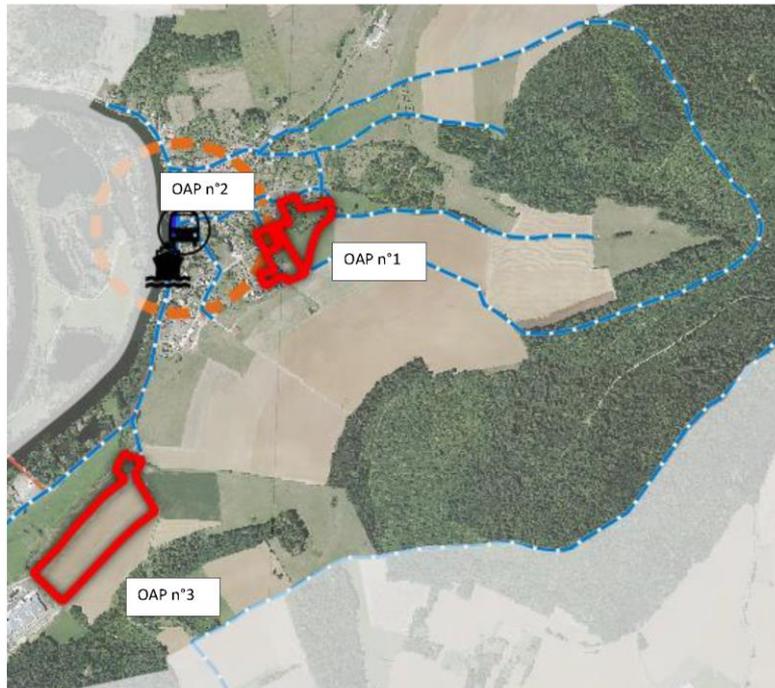
## 2. OAP thématiques déplacements

### Légende

- Périmètre d'OAP sectorielle
- Principe de desserte par la route et modes actifs
- Principe de desserte selon canalisation par la route et modes actifs
- Principe de desserte pour liaison modes actifs
- Accès véhicule
- Station de mobilité: Gare
- Halte fluviale
- Station de mobilité: Bus
- Aire de stationnement
- Aire de covoiturage (secteur préférentiel d'aménagement)
- Bornes libre service (secteur préférentiel d'aménagement)
- Parking deux roues (secteur préférentiel d'aménagement)
- Éléments issus du zonage**
  - Liaison pour modes actifs
  - Emplacement Réservé
- Éléments de contexte**
  - Carrefour de la VEBE
- Lignes de bus**
  - Sit Ligne 1
  - Sit Ligne 2
  - Sit Ligne 3
  - Sit ligne 4 flexo entreprise
  - Sit ligne 5 Flexo Mauchère
  - Sit Ligne 6 flexo marbache-millery
  - Sit Ligne 7
  - Sub Nord 325

Orientation d'Aménagement et de Programmation

128



Orientation d'Aménagement et de Programmation

129

### 3. OAP sectorielles

#### Légende

Périmètre d'OAP

#### Mobilités

Principe de desserte par la route et modes actifs

Principe de desserte selon canalisation par la route et modes actifs

Principe de desserte pour liaison modes actifs

Station de mobilité

Liaison modes de déplacements actifs

Aires de stationnement

Aire de covoiturage (secteur préférentiel d'aménagement)

Bornes libre service (secteur préférentiel d'aménagement)

Parking deux roues (secteur préférentiel d'aménagement)

#### Environnement et paysage

Cordon boisé

Ripisylve

Aménagement paysager

Coeur d'îlot vert

Haie

Noue végétalisée à créer

Talus à préserver

Merlon

Secteur de gestion des eaux pluviales

Traitement paysager de la façade du secteur

Alignement d'arbres

#### Aménagement et forme urbaine

Espace public à créer

Bâtiments destinés à être démolis

Aire de jeux

Orientation des façades principales

#### Affectation

Habitat principalement

Mixte

Equipement principalement

Activité principalement

Gabarit de construction type maison mitoyennes (ce figuré n'impose pas la constitution d'un front urbain continu)

Habitat collectif

Habitat spécifique

Maison individuelle

#### Éléments issus du zonage

Parc ou jardin en milieu urbain (relais de biodiversité)

EBC / Forêt regime forestier

Bord à eau urbain d'interface ville/eau

Ensemble architectural et paysager remarquable

Verger ou jardin

Haie ou bosquet remarquable

Alignements-arbres

Arbre remarquable

Point de vue remarquable

Emplacement Réservé

#### Éléments de contexte

Carrefour de la VEBE

Périmètre d'éloignement réglementaire des bâtiments d'élevage soumis au RSD

Gare

Lignes bus

Sit Ligne 1

Sit Ligne 2

Sit Ligne 3

Sit ligne 4 flexo entreprise

Sit ligne 5 Flexo Mauchère

Sit Ligne 6 flexo marbache-millery

Sit Ligne 7

Sub Nord 325

Disque de valorisation des axes de transport

500 mètres (bus)

800 mètres (gare/halte ferroviaire)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

130

## OAP sectorielle n°1: Zones U, 1AUh2 et 2AUh

### La Chamblée

#### En termes de logements

La densité retenue est de 15 logements/ha pour les secteurs en extension urbaine. Le site devra accueillir des logements individuels, individuels groupés ou collectifs avec des produits de tailles différenciées (cf. PLH). Le futur quartier d'habitat se caractérise par une mixité des typologies de logements.

#### En termes de mobilités

Les voies de desserte devront être connectées aux voies de desserte principales des zones AU limitrophes.

Elles devront comporter des liaisons pour modes de déplacements actifs. L'aménagement de voie en impasse est interdit.

La voie centrale proposera un tracé souple, qui appuiera son tracé sur le passage de la canalisation.

Les voies de desserte doivent avoir une largeur de 5m minimum, comporter un trottoir et des places de stationnement sur au moins un côté de la voie.

#### En termes d'environnement

Des lisières devront être créées avec les espaces agricoles (cf. annexe du règlement Préconisations paysagères - Fiche 1 Traitement de la limite urbaine - agricole). Des aménagements paysagers devront assurer la transition avec les jardins des constructions existantes.

L'impact visuel depuis les points hauts (chemin de randonnée) et notamment depuis le Bois du Chapitre devra être limité au maximum.

Il conviendra de réaliser un inventaire réglementaire des zones humides (ZPH) en raison de la forte probabilité de présence de zone humide dans la partie Nord-Est de l'OAP. En cas de présence de zones humides réglementaires, il faudra privilégier un évitement de la zone ou au moins une réduction des surfaces consommées. Le cas échéant, il faudra proposer une compensation des zones imperméabilisées, en fonction de la surface de zone humide détruite.

Les principes suivants devront également être respectés :

- Maintien d'une liaison écologique avec les milieux prairiaux situés au nord de l'OAP 1 et au sud de l'OAP 2 : création d'une large haie d'essences locales, en évitant un effet trop linéaire, en bordures Nord-Ouest, Est et Sud de la zone (avec maintien de la haie existante à l'Est)
- Clôtures perméables à la petite faune (clôtures démarant à 20 cm du sol)
- Débroussaillage entre mi-août et mars (en dehors de période de la reproduction des oiseaux susceptibles de nicher dans les fourrés)
- Préservation d'espaces de vergers

Les projets devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site (exposition solaire, vents, orientations et pentes des toitures). Ils ne devront pas avoir d'incidences en termes d'ombre portées sur les bâtiments voisins.

Orientation d'Aménagement et de Programmation

131



**Emprise de l'OAP n°1** : 4.7 hectare / Zone pour partie en extension et pour partie en densification

Orientation d'Aménagement et de Programmation

132

**En termes de sensibilités / contraintes**

Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN en aléas faible et moyen d'après l'étude du CETE de mars 2013 (échelle 1/500<sup>e</sup>).  
L'urbanisation du nouveau secteur d'habitat reste conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique afin de mettre en œuvre d'éventuelles méthodes constructives particulières ou d'autres dispositions particulières.  
En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, les autorisations du droit du sol situées en zone d'aléa pourront être soumises à prescription ou interdiction selon le niveau d'aléa.

## OAP sectorielle n°2 : Zone 1 AUh2

L'urbanisation de cette zone permettra la création d'un accès à la zone d'urbanisation à moyen / long terme localisée en deuxième position.

**En termes de mobilités**

La voie principale de desserte devra avoir une capacité suffisante pour contribuer à la desserte de la zone d'urbanisation à moyen / long terme située en deuxième position.

Elle devra comporter des liaisons pour modes actifs.

La voie de desserte doit avoir une largeur de 5m minimum, comporter un trottoir et des places de stationnement sur au moins un côté de la voie.

**En termes de logement**

On évalue à 40 logements / ha la densité pouvant être atteinte sur ce site.

**En termes d'environnement**

Les constructions nouvelles devront être accompagnées d'aménagements assurant leur bonne insertion paysagère.

Les aménagements paysager faisant la transition entre les espaces bâtis et à bâtir devront être composés de haies libre, haie taillée, bosquets ou arbres fruitiers.

La réalisation de la voirie prendra en compte les Préconisations paysagères (en annexe du règlement - Fiche 5 Aménagement paysager de voirie).

Les principes suivants devront également être respectés :

- Clôtures perméables à la petite faune (clôtures démarquant à 20 cm du sol)
- Débroussaillage entre mi-août et mars (en dehors de la période de reproduction des oiseaux susceptibles de nicher dans les fourrés)

Les projets devront prendre en compte les conditions bioclimatiques du site (exposition solaire, vents, orientations et pentes des toitures). Ils ne devront pas avoir d'incidences en termes d'ombre portées sur les bâtiments voisins.



**Emprise de l'OAP n°2 : 0.49 hectare / Zone en densification**

## OAP sectorielle n°3: Zone1AUaA

### Les Sablons

Le pôle des Sablons est localisé sur la commune de Millery et la commune de Custines.

Il rassemble des établissements aux activités variées, telles que distribution, laboratoire, travaux, etc.

Complètement urbanisé, il nécessite une extension de l'espace urbanisé pour son développement.

Un projet de maraîchage est envisagé au Sud, avec une zone de stationnement.

Tout type d'activités, ainsi que les équipements sont autorisés sur la zone.

### En termes de mobilités

L'accès rapide à l'autoroute est un élément important de l'attractivité du site.

Les liaisons pour modes de déplacements actifs doivent être aménagées pour permettre de rejoindre les stations de mobilités et les centres de Millery et Custines.

### En termes d'environnement

Les abords du site sont concernés par les risques de mouvement de terrain et d'inondation.

Des aménagements paysagers devront constituer une transition avec les espaces agricoles. Les clôtures périphériques devront être perméables pour les eaux pluviales et la petite faune.

En cas de présence de zone humide, une démarche « éviter-réduire-compenser » devra être menée pour réduire l'éventuel impact de l'aménagement sur la fonctionnalité de la zone humide.



Emprise de l'OAP n°3 : 9 hectare / Zone en extension

Cette zone fait l'objet d'aménagement progressif depuis plusieurs années, et est identifiée dans le cadre du Projet de Territoire Pompey à horizon 2030 comme une zone d'intérêt économique majeur à conforter et développer.

- Elle répond au positionnement prévu dans le SCOT de valorisation des activités en entrée d'agglomération en lien avec l'activité de Logistique ou d'industrie.
- Cette zone permet le développement d'activités complémentaires à celles existantes sans créer de concurrence locale d'une part, et répond à une demande forte d'entreprise qui ne trouve pas de terrains pour développer leur activité dans ce secteur de l'agglomération Nancéenne. Une étude interne d'opportunité foncière sur les surfaces d'activité économique démontre l'incapacité à répondre aux demandes actuelles (2 locaux administratifs vacants sur la zone Eiffel actuellement, commercialisation totale du lotissement Cit'entreprise Bis. Par ailleurs l'ensemble des locaux vacants trouvent très rapidement preneur (Manoir industrie, 3<sup>e</sup> International, Photomeca... , mais ne sont pas suffisamment dimensionnés pour les demandes à laquelle pourrait répondre la zone de Millery.
- Depuis 2017 pas moins d'une trentaine de sollicitation d'industrielle ou de PME ont été dénombrées par le bassin de Pompey pour la développement d'activité nouvelle sur le secteur, nécessitant parfois des surfaces importantes pour l'exploitation de leurs activités.
- La zone est idéalement située en proximité directe des axes routiers d'envergure nationale (A 31, avec 2 échangeurs à proximité)
- La proximité des stations de mobilités notamment de Marbache, et les projets de connexions par la valorisation des circulations actives vers la gare sont par ailleurs des arguments forts qui permettent d'envisager l'alternative à la voiture pour les employés de la zone.
- DU point de vue de l'impact agricole sur cette emprise, l'agriculteur concédant les terrains pour l'aménagement de la zone, annonce avoir des difficultés à cultiver la zone au regard de sa topographie et que la vente de ce terrain permettra à l'agriculteur d'acquérir d'autres terrains en contre partie pour accroître son activité céréalière.
- La conception de la première partie de la zone était conditionnée à la réalisation de la seconde partie aujourd'hui ciblée dans le cadre du PLUI, notamment au niveau des accès.

### En termes de sensibilités / contraintes

Ce secteur est concerné par le risque MOUVEMENT DE TERRAIN en aléas faible et moyen d'après l'étude du CETE de mars 2013 (échelle 1/500<sup>e</sup>).

L'urbanisation du nouveau secteur d'habitat reste conditionnée par la réalisation d'une étude géotechnique afin de mettre en œuvre d'éventuelles méthodes constructives particulières ou d'autres dispositions particulières.

En application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme, les autorisations du droit du sol situées en zone d'aléa pourront être soumises à prescription ou interdiction selon le niveau d'aléa.

Les futurs bâtiments seront visibles depuis l'autoroute, et depuis la D40B. Afin de favoriser l'intégration paysagère, les projets devront comporter une végétation locale au port libre le long de la parcelle.

Les principes suivants devront également être respectés :

- Préservation du petit tronçon de ripisylve et recul de 15 m par rapport au ruisseau des trois Valets (bande enherbée)
- Gestion des eaux de ruissellement : noue végétalisée dans la partie basse de la zone
- Plantation d'une haie d'essence locale en bordure Nord-Ouest de la zone, en évitant un effet trop linéaire, pour jouer un rôle de zone tampon pour la parcelle de prairie humide en aval de l'OAP

Les futurs projets devront être ambitieux en termes de performance énergétiques et de recours aux énergies renouvelables.

La zone étant supérieure à 5 hectares, une étude d'impact sur les compensations agricoles doit être réalisée.