

Communauté de Communes

DU VAL DE SOMME

Modification du PLUi



Villers-Bretonneux – Dossier Loi Barnier

Vu pour être annexé à la délibération du 15/12/2021
approuvant la modification du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Corbie
Le Président,

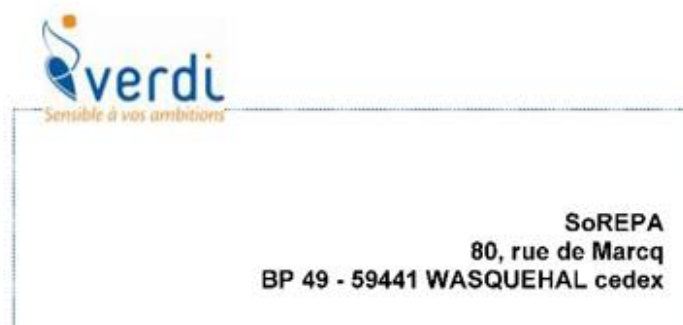
04/01/2021

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Version initiale réalisée par :



Dans le cadre de la révision du PLU communal.

2	Février 2015	Dossier d'enquête publique	BV	JC
1	Décembre 2014	Arrêt projet	BV	JC
Indice de révision.	Date	Commentaires	Rédigé par	Vérifié par

Actualisation de l'étude réalisée par :



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

Dans le cadre de la modification du PLUi de la Communauté de Communes du Val de Somme.

SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	5
1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE	5
2. SITUATION DE VILLERS-BRETONNEUX	6
2.1 <i>Villers-Bretonneux et ses environs</i>	6
2.2 <i>La commune</i>	7
3. SITE D'ETUDE.....	8
3.1 <i>à l'échelle communale</i>	8
3.2 <i>La zone d'étude</i>	9
ENVIRONNEMENT NATUREL	10
1. TOPOGRAPHIE, GEOLOGIE.....	11
1.1 <i>Topographie</i>	11
1.2 <i>Géologie</i>	13
1.3 <i>Occupation du sol</i>	14
2. MILIEU NATUREL	16
2.1 <i>Le schéma régional de la trame verte et bleue</i>	16
2.2 <i>Patrimoine naturel</i>	16
2.3 <i>Patrimoine archéologique</i>	19
ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE.....	20
1. LES PERCEPTIONS EXTERNES	21
2. LES PERCEPTIONS INTERNES	24
3. RESEAU ET DESSERTE ROUTIERE.....	25
3.1 <i>Trafic routier</i>	25
3.2 <i>Environnement sonore</i>	26
3.3 <i>Bande d'inconstructibilité</i>	26
4. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	27
4.1 <i>Le PLUi de la CC du Val de Somme</i>	27
4.2 <i>Les servitudes d'utilité publique</i>	28
DESCRIPTION DU PROJET	29
1. OBJECTIFS D'URBANISME.....	30
2. LE PARTI URBAIN	32
3. LE PARTI PAYSAGER	35
4. LE PARTI ARCHITECTURAL.....	40
CRITERES DE QUALITE DE LA FUTURE ZONE URBANISEE AU REGARD DES NUISANCES, DE LA SECURITE, DE L'URBANISME DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE.....	41
1. LA SECURITE.....	42

2.	LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES.....	43
3.	LA QUALITE DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES	43
	3.1 <i>La desserte par les réseaux</i>	43
	3.2 <i>Implantation des constructions</i>	44
	3.3 <i>Emprise au sol</i>	44
	3.4 <i>Stationnement</i>	44
	3.5 <i>Espaces libres et plantations</i>	44
4.	LA QUALITE ARCHITECTURALE	45
	4.1 <i>Hauteur des constructions</i>	45
	4.2 <i>Les matériaux et façades</i>	45
	4.3 <i>Les couleurs</i>	45
	4.4 <i>Les clôtures et portail</i>	46
	4.5 <i>Les enseignes</i>	46

AVANT-PROPOS

1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE

L'objet de la présente étude consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de l'A29, pour l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur destiné à un projet d'aménagement d'ensemble à vocation commerciale situé sur la commune de Villers-Bretonneux.

Ainsi l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme indique qu' : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 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 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation (...). »

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes (...)

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, 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. »

Afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'A29, le présent document aborde :

- l'analyse de l'état existant,
- la définition d'un projet urbain, de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture,
- et la traduction réglementaire dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la CC du Val de Somme

2. SITUATION DE VILLERS-BRETONNEUX

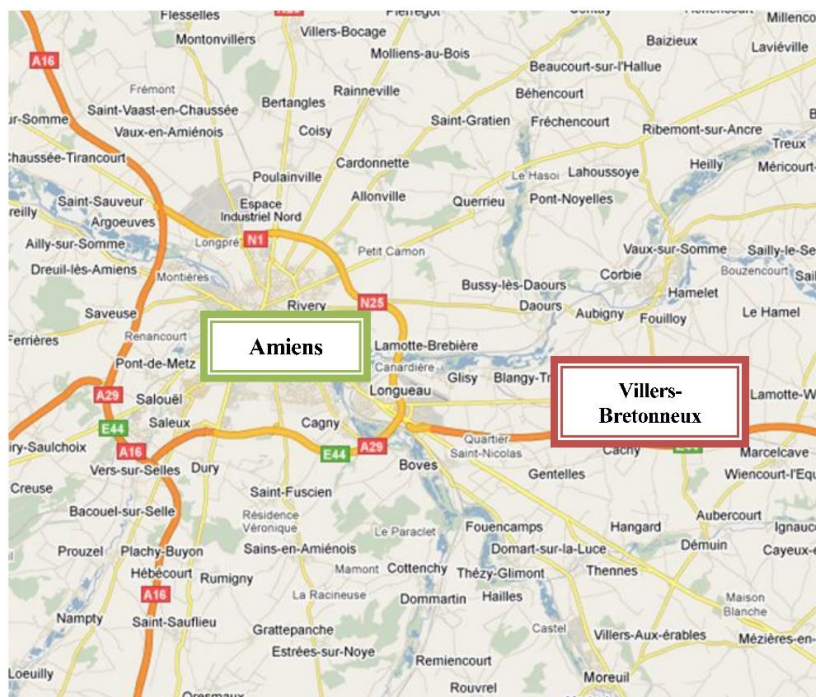
2.1 VILLERS-BRETONNEUX ET SES ENVIRONS

Villers-Bretonneux, dans la Somme, appartient à la Communauté de Communes du Val de Somme, au canton d'Amiens 4 et est située dans l'arrondissement d'Amiens.

Villers-Bretonneux fait également partie de la Communauté de Communes du Val de Somme, créée en 1994 et dont le siège est à Corbie. Elle regroupe 32 communes et 24 886 habitants. Les compétences de la CCVNE sont les suivantes :

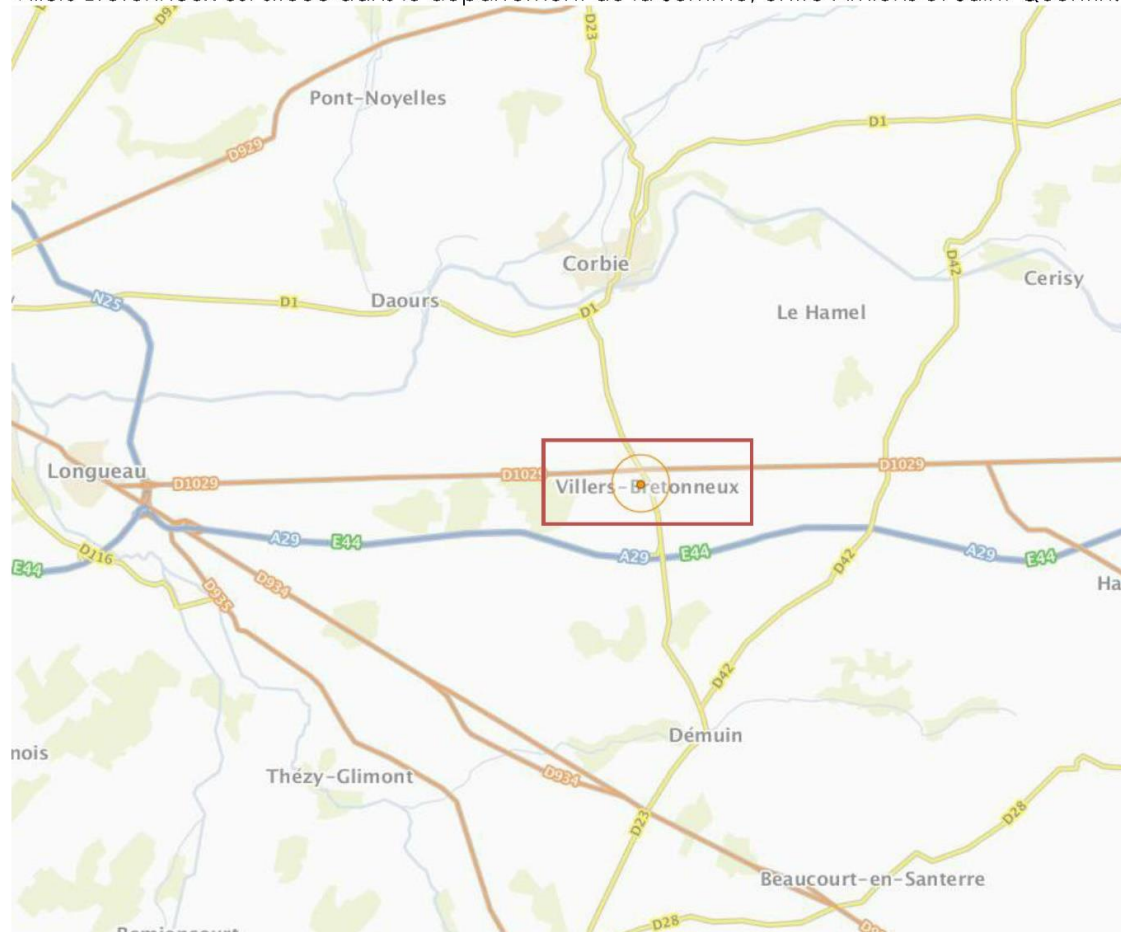
- Travaux (voirie,...)
- Développement économique
- Scolaire du second degré
- Sports
- Culture
- Tourisme
- Assainissement
- Environnement
- NTIC (Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication)

Villers-Bretonneux appartient à différents syndicats dont le SIEP du Santerre (Syndicat Intercommunal d'Eau Potable du Santerre), pour l'eau potable,



2.2 LA COMMUNE

Villers-Bretonneux est située dans le département de la Somme, entre Amiens et Saint-Quentin.



La commune est limitrophe de :

- Aubigny au Nord-Ouest,
- Fouilloy et Cachy au Nord,
- Hamelet au Nord-Est,
- Marcelcave et Aubercourt au Sud-Est,
- Demuin au Sud,
- Hangard au Sud-Ouest

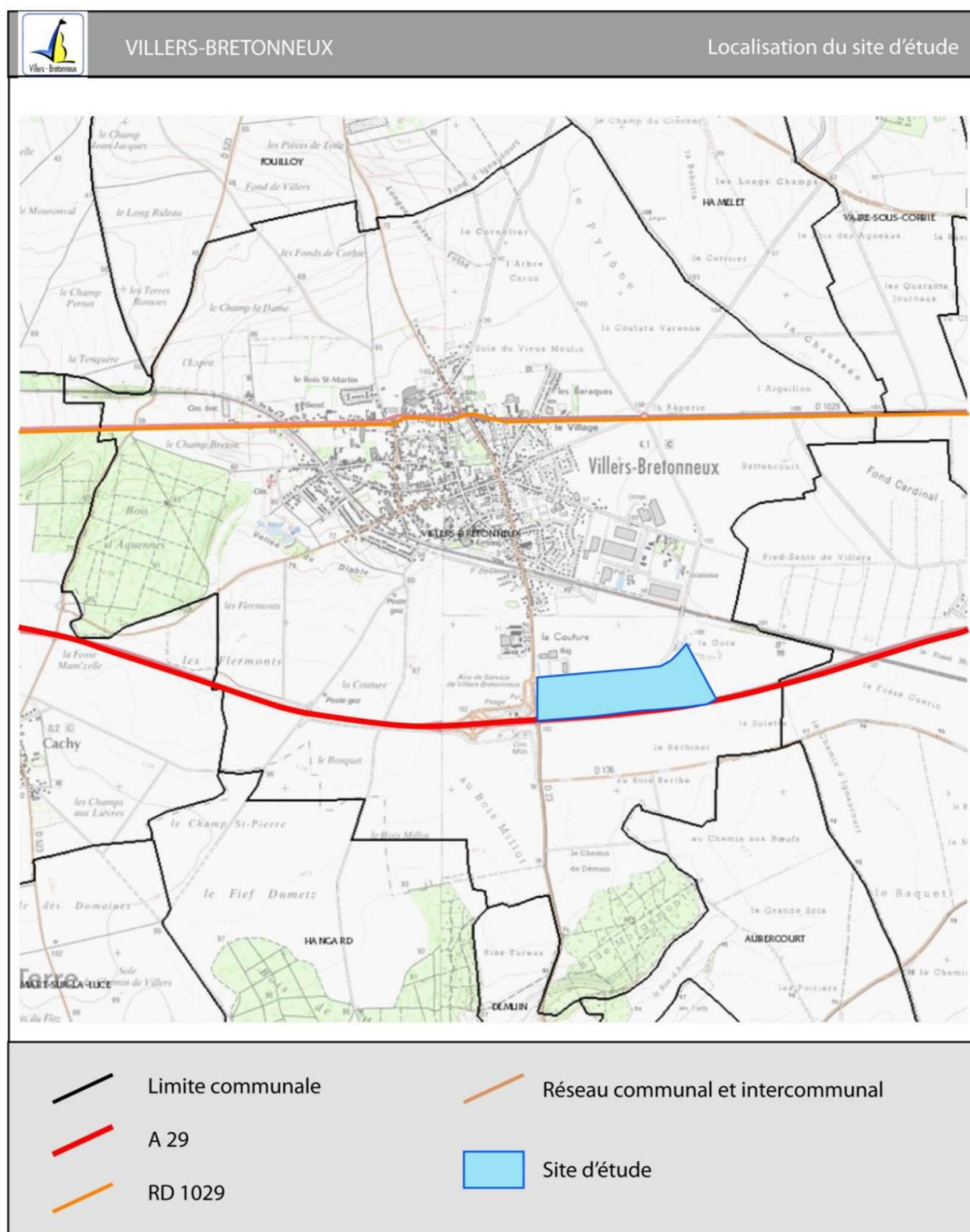
La superficie de la commune est de 14,51 km². Elle comptait 4 464 habitants au dernier recensement de 2017.

Villers-Bretonneux se situe à 24 km d'Amiens et à 43 km d'Abbeville.

3. SITE D'ÉTUDE

3.1 À L'ÉCHELLE COMMUNALE

La zone d'étude se situe au sud de la commune de Villers-Bretonneux, au nord de l'autoroute A 29.

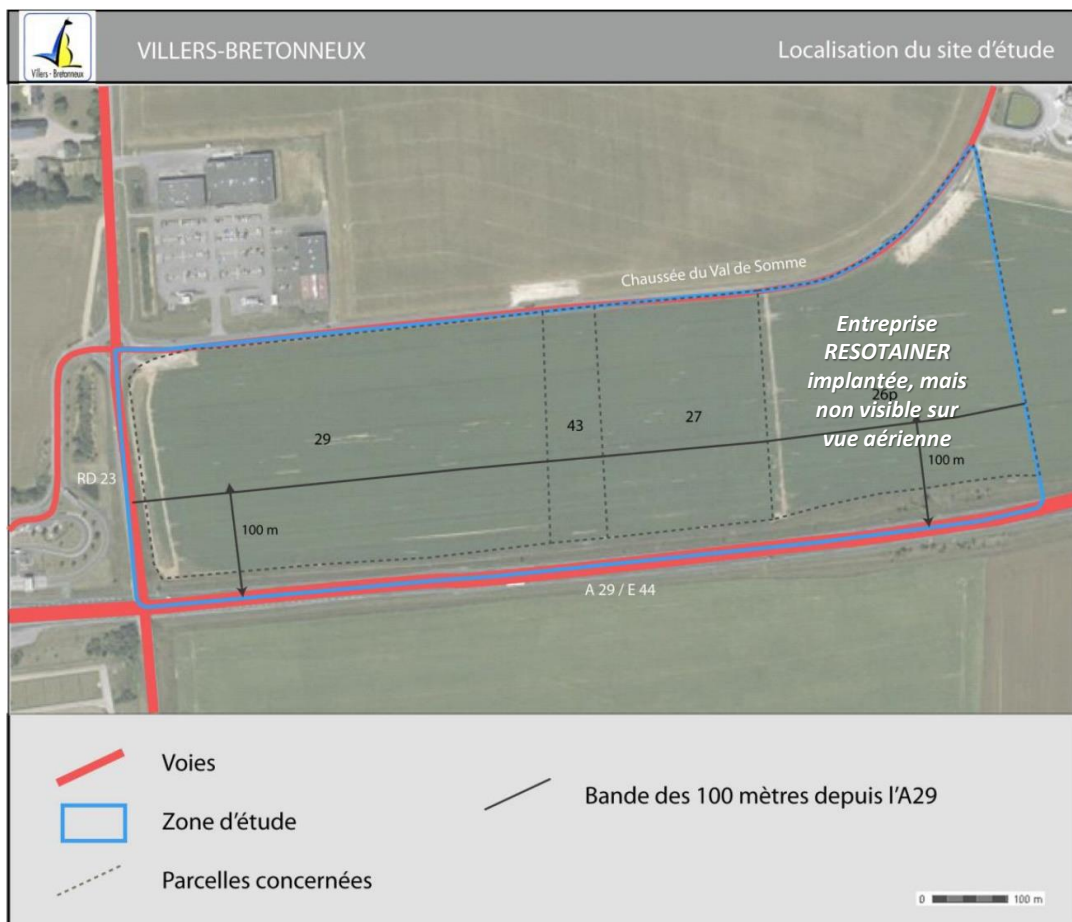


3.2 LA ZONE D'ÉTUDE

La création de la zone d'activités s'étend sur 4 parcelles :

- parcelle 29 : 8,6 ha,
- parcelle 43 : 1,2 ha,
- parcelle 27 : 3,5 ha,
- parcelle 26, partie ouest : 5,3 ha.

Environ 40% de la zone est impacté par le recul relatif à la bande des 100 mètres depuis l'axe de l'A 29.



ENVIRONNEMENT NATUREL

1. TOPOGRAPHIE, GÉOLOGIE

1.1 TOPOGRAPHIE

Implanté au nord du Plateau du Santerre, entre les vallées de la Somme et de la Luce, le territoire de Villers-Bretonneux couvre une superficie de 14,51 km².

Une grande partie de la commune se trouve sur le début du plateau du Santerre à une altitude d'environ 100 mètres NGF.

Située entre une vallée sèche au nord et une vallée aux pentes douces au sud, la commune offre une topographie peu marquée.

D'ailleurs, l'espace urbanisé s'étant implanté sur le plateau, il influence peu l'organisation paysagère. Cette topographie relativement plane autorise des perspectives paysagères importantes.

La zone d'étude est située sur un plateau situé entre 93 et 98 mètres d'altitude environ, sans dénivelé important.

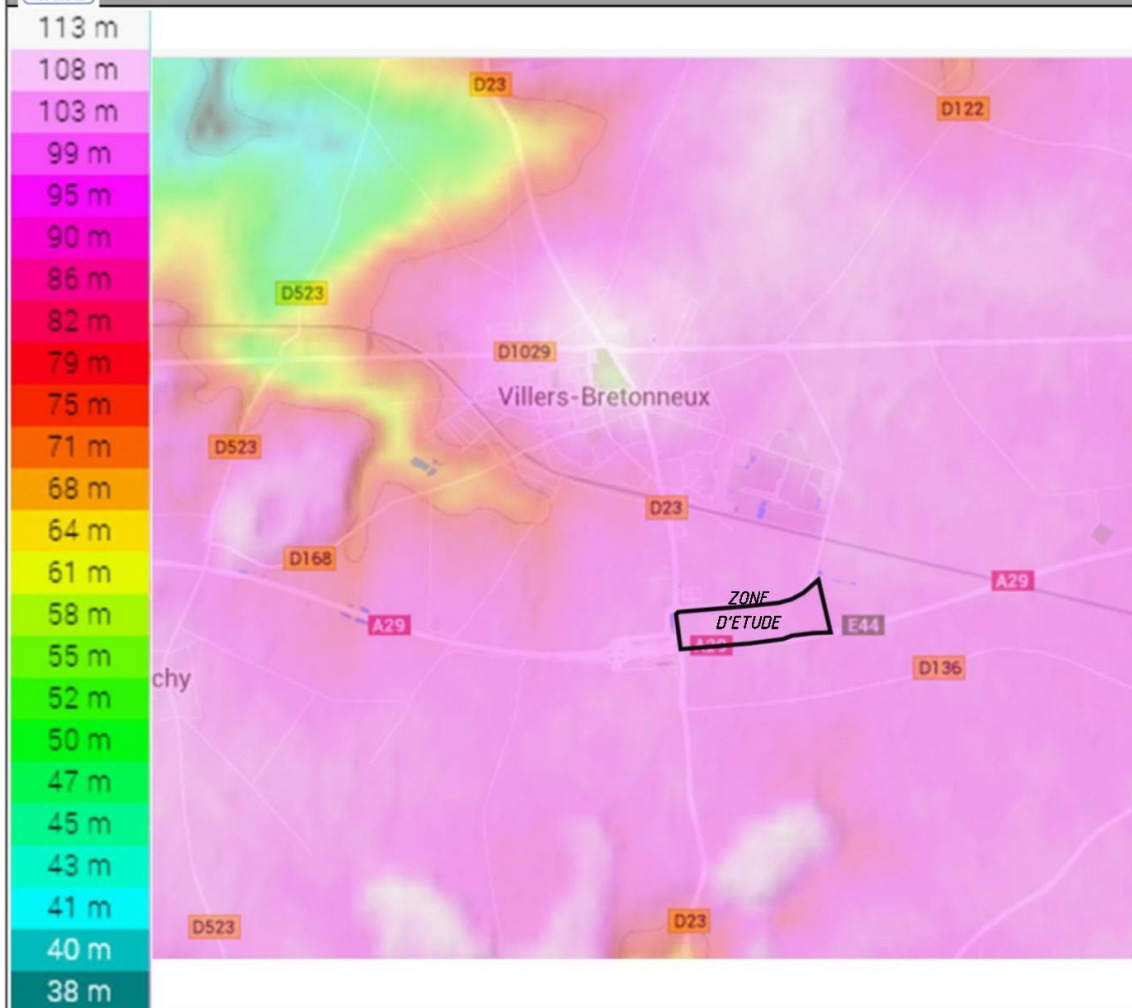
Malgré cette implantation, on constate une microtopographie sur le site.

Depuis la RD 23, le terrain présente une déclivité continue de 0,34% (dénivelé de 3 mètres sur une longueur de 867 mètres) vers l'est de la zone.

Par ailleurs, le talus sur la zone d'étude à l'ouest surplombe le site. Ce surplomb de la RD 23 confère à la future zone d'activités une excellente visibilité depuis la RD 23. Cela entraînera également une plus grande vigilance quant au traitement des façades et des toitures.



Photo prise depuis la chaussée du Val de Somme



1.2 GÉOLOGIE

Le sous-sol est constitué par le plateau crayeux. La craie qui le forme est assez homogène et repose sur des marnes imperméables. Le plateau est recouvert en surface de limons de nature argileuse ou argilo-sableuse, dont l'épaisseur variable rend la nappe moins vulnérable aux pollutions.

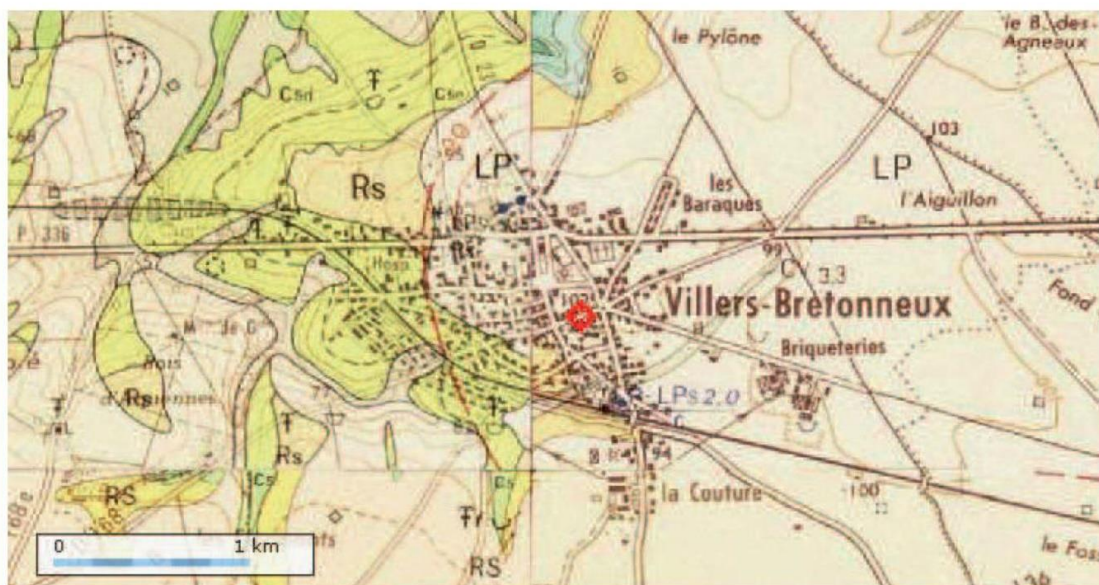
Sur les rebords des vallées sèches, les formations superficielles sont constituées de craie, limons de nature argileuse/argilo-sableuse, limons à silex et colluvions de nature argileuse.

L'épaisseur des limons est très variable, plus importante sur les plateaux.

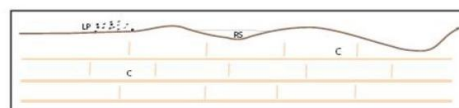
Il n'y a donc pas de réelle formation géologique qui couvre la craie, en particulier sur les rebords des vallées sèches, ce qui rend donc la nappe plus vulnérable.

Géologie

PLU de VILLERS-BRETONNEUX



-  Craie
-  Limons de plateaux
-  Argiles résiduelles à silex



1.3 OCCUPATION DU SOL

Le secteur d'étude se situe en porte d'entrée sud de la commune. Il s'agit d'un espace de transition entre des espaces agricoles ouverts et des implantations commerciales au nord.

Positionné dans la partie agricole de la commune, il présente une proximité avec les bâtiments d'activités au nord (Auchan, Gamm'Vert, Speed Wash...)

Le site d'étude, situé dans un paysage de champs ouverts est composé de terres agricoles. On note également la présence d'un talus et de quelques arbustes et éléments paysagers sur la partie ouest de la zone d'étude, permettant à la RD 23 de surplomber le site d'étude. La présence du talus bloque les vues vers la zone d'étude.

L'échangeur autoroutier, en contact avec la zone d'étude à l'ouest, permet l'accès à l'autoroute A 29.

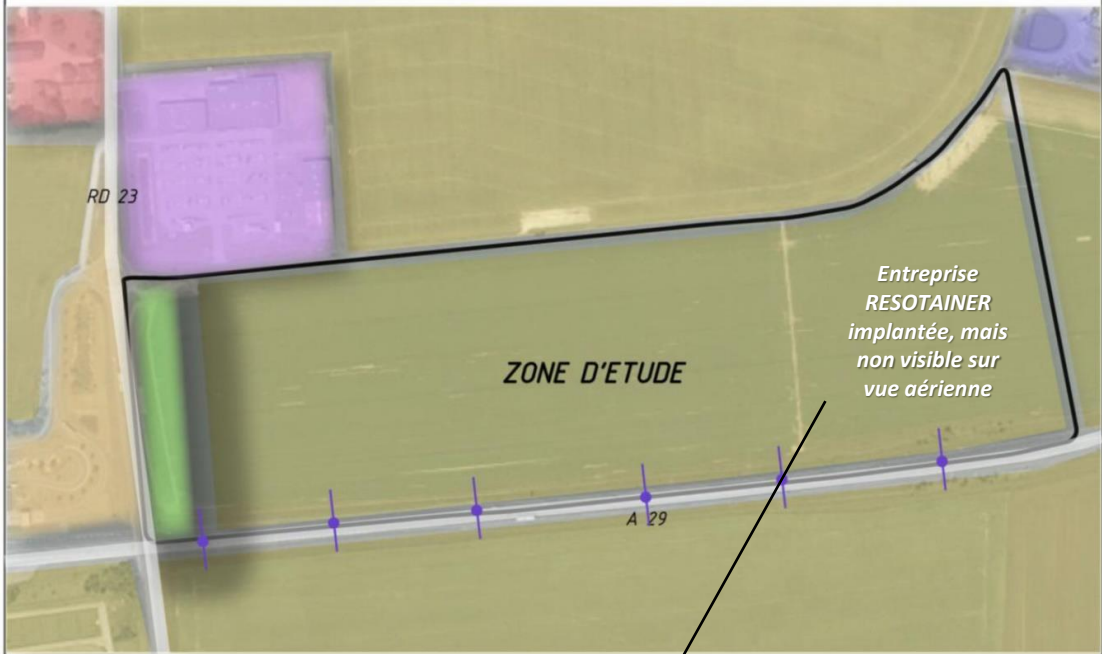
Le long de l'autoroute A 29, on note la présence de plusieurs panneaux signalétiques annonçant la sortie n° 52 vers l'aire de Villers-Bretonneux et la commune de Villers-Bretonneux. Le visuel proche de la zone d'étude depuis l'A 29 est donc fortement marqué par les panneaux, qui ont un impact paysager fort et obstruent les vues vers le secteur d'étude.



Les implantations commerciales au nord de la zone d'étude



Le talus présent sur la zone d'étude



	Zone d'étude		Talus
	Champs ouverts		Habitations
	Implantations commerciales		Enrobés du Val de Somme
	Echangeur autoroutier		Panneaux signalétiques



2. MILIEU NATUREL

2.1 LE SCHÉMA RÉGIONAL DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui permettra de créer des continuités territoriales et dont l'objectif principal est "d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural."

La trame verte et bleue de Picardie est en cours d'élaboration.

2.2 PATRIMOINE NATUREL

2.2.1 Les ZNIEFF

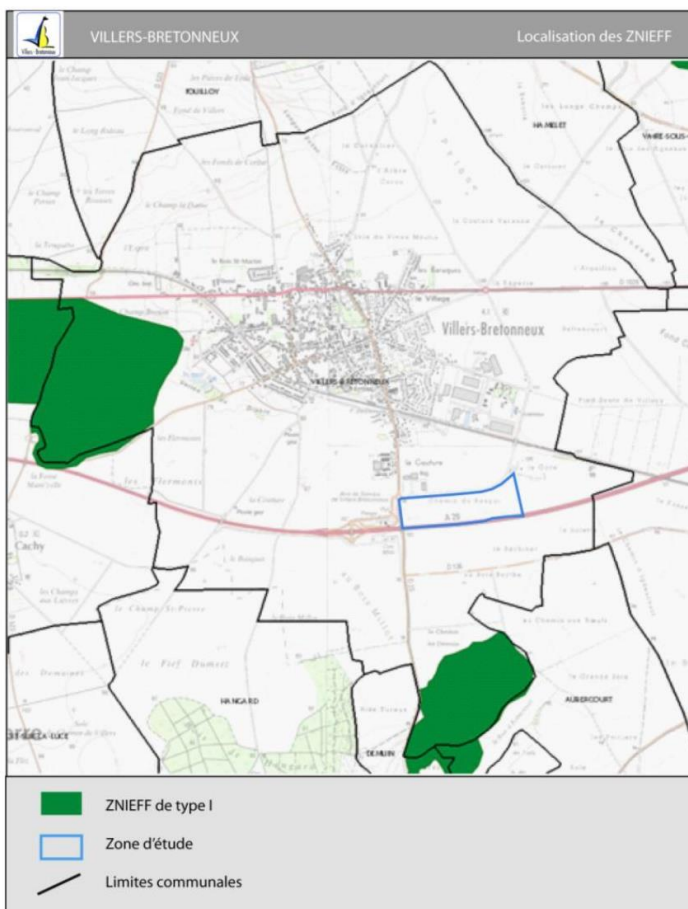
Une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) est un territoire dont la valeur biologique est élevée, par la présence d'espèces animales ou végétales rares et/ou à l'existence de groupements végétaux remarquables. Elle peut présenter également un intérêt de groupement de végétaux remarquables. Plus de 14 000 ZNIEFF sont recensées en France. Elles représentent 350 800 hectares, soit 13.7% de la surface du territoire.

Les ZNIEFF de type I correspondent à des zones d'intérêt biologique remarquable au titre des espèces ou des habitats de grande valeur écologique.

Les ZNIEFF de type II sont constituées de grands ensembles naturels, riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes.

Deux ZNIEFF de type I sont présentes sur Villers-Bretonneux : il s'agit de :

- Bois l'Abbé, Bois d'Aquennes et Bois de Blangy
- Larris de la Grande Vallée et de la vallée d'Amiens à Démuin



Ces ZNIEFF se situent en limite communale ouest et sud et n'interceptent donc pas la zone d'étude.

D'un point de vue paysager, on retrouve :

- à proximité de la zone d'étude, de nombreux boisements,
- sur la zone d'étude, un talus sur lequel sont plantés quelques arbustes.



2.2.2 Zone Natura 2000

« Le réseau Natura 2000 s'inscrit au cœur de la politique de conservation de la nature de l'Union européenne et, est un élément clé de l'objectif visant à enrayer l'érosion de la biodiversité. »

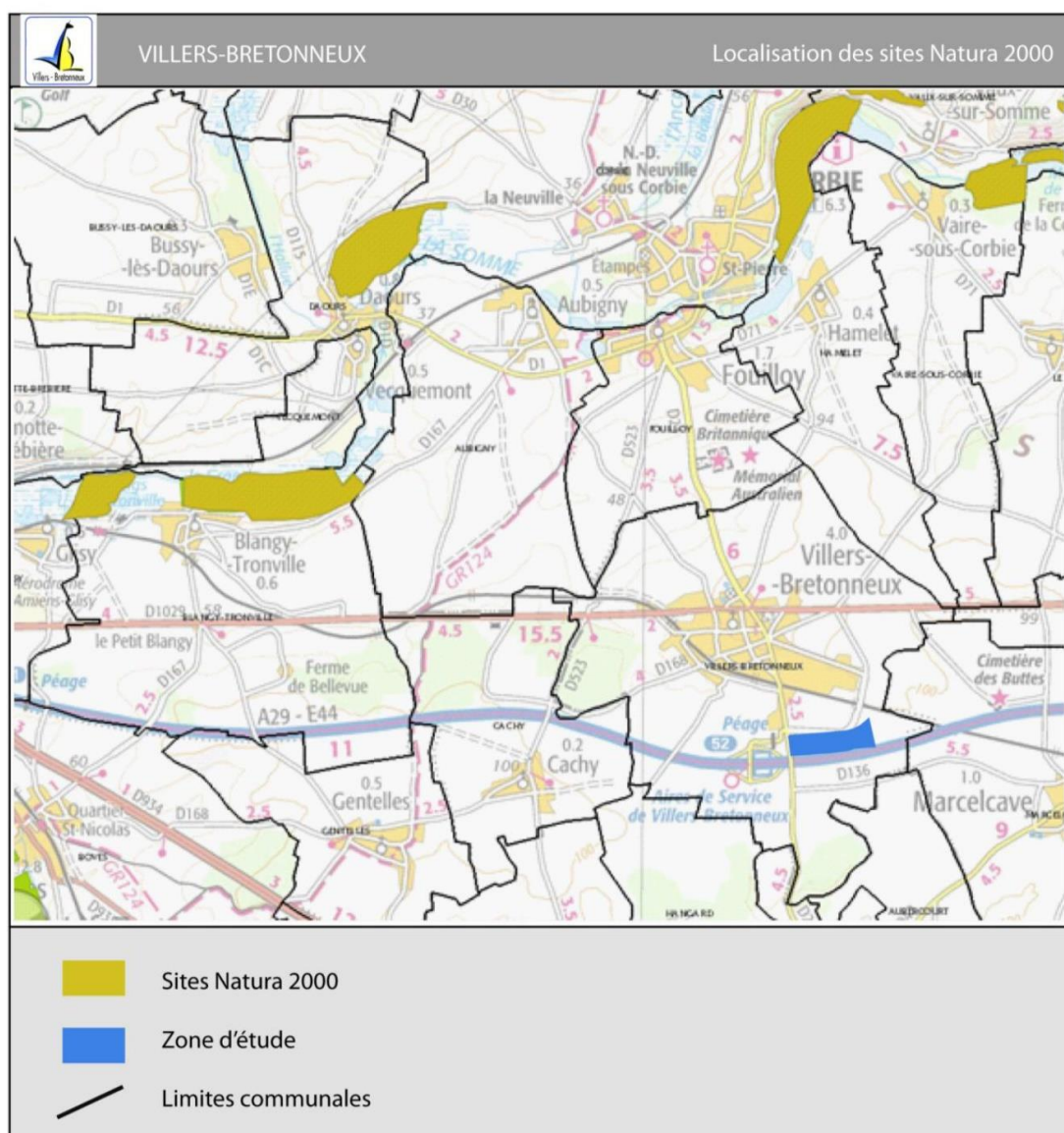
La zone d'étude n'est pas directement concernée par le réseau Natura 2000.

Toutefois, deux zones Natura 2000 se trouvent à proximité de la commune. Il s'agit :

- de la ZPS « Etangs et marais du bassin de la Somme »,
- du ZSC « Moyenne Vallée de la Somme ».

Il n'y a par ailleurs pas de « passage grande faune » identifié sur la commune.

Se situant à plus de 5 km des sites Natura 2000 et étant à l'écart des grands axes de biodiversité, le projet ne devrait pas impacter ces sites.



2.3 PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

Les sites archéologiques sont recensés par la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Conformément au Code du Patrimoine, Livre V¹, il est recommandé de saisir le préfet de région avant de déposer une demande pour obtenir les autorisations requises par les lois et règlements ou avant d'engager toute procédure, afin qu'il examine si le projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

La commune est concernée par de nombreux gisements et zones sensibles en matière d'archéologique.

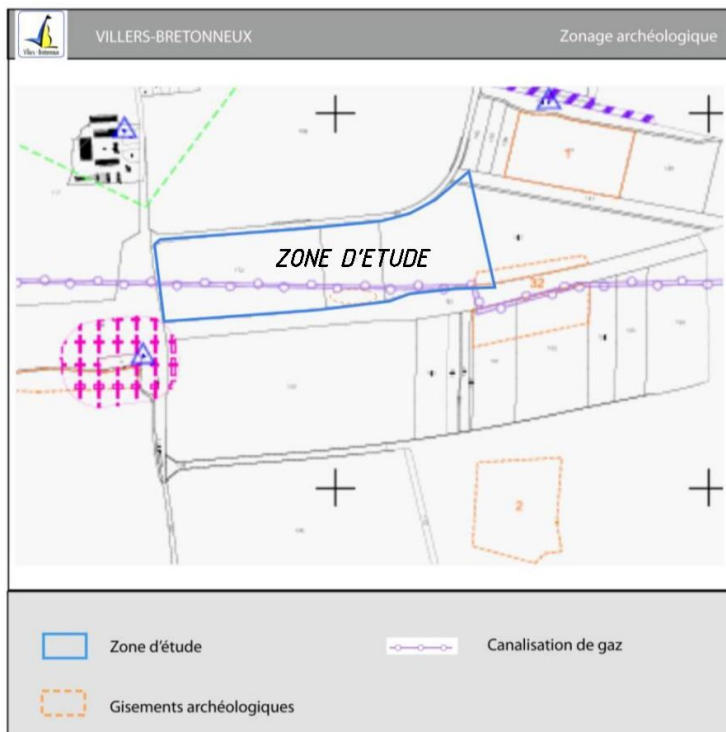
Le site d'étude est quand à lui concerné par une des gisements archéologiques : le permis de construire ne doit pas compromettre la mise en valeur d'un site archéologique et peut être ainsi refusé ou soumis à prescriptions spéciales. Tous travaux susceptibles de porter atteinte à ces gisements doivent être signalés.

La fouille préventive a été faite sur l'ensemble du site d'étude.

Les opérations d'archéologie sont de deux types, le diagnostic et les fouilles. Le diagnostic est une opération limitée de reconnaissance qui vise à caractériser un site archéologique. Si le site est reconnu comme intéressant, des opérations de fouilles sont alors lancées.

Ces sensibilités détectées entraînent une saisie systématique des Services de la Direction Régionale des Affaires

Culturelles (DRAC) pour la création de lotissement, de zone d'aménagement concerté (ZAC), les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R 442-3-1° du code de l'urbanisme, les aménagements et ouvrages qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L 112-1 du code de l'environnement.



¹ Le Code du Patrimoine, Livre V, reprend les modifications de la loi du 1^{er} Août 2003 modifiant la loi du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures financières et administratives en matière d'archéologie préventive. Ce dernier remplace le décret N°2002-89 du 16 janvier 2002. La loi du 27 septembre 1941 est désormais intégrée au code du Patrimoine.

ANALYSE URBAINE ET PAYSAGÈRE

1. LES PERCEPTIONS EXTERNES

Le site est constitué d'un plateau agricole. Etant donné la topographie existante, il est particulièrement visible de par les infrastructures qui le bordent (A 29, et RD 23 qui le surplombe).

1/ En venant du centre bourg par le Nord

L'arrivée par cet axe s'effectue par une route à 1x1 voie, qui débouche sur un rond-point menant au site d'étude. Les perspectives paysagères sont dominées par les bâtiments d'activités



2/ En venant de l'ouest par l'A 29

A l'ouest de la zone d'étude sont localisés l'échangeur autoroutier permettant d'accéder à l'autoroute A 29, ainsi que l'aire d'autoroute de Villers-Bretonneux. La zone d'étude est non perceptible depuis l'ouest, puisque situé derrière le talus surplombant la zone d'étude. La situation en contrebas du RD 23 et les talus, boisements et alignements d'arbres aux abords des voies obstruent les vues vers le site d'étude.



3/ En venant de Démuin par le sud

Ce point d'arrivée offre une bonne visibilité sur la zone d'étude à partir du franchissement de l'A29.

En accédant au site depuis la RD 23 (surplombant le site), le paysage s'ouvre et les éléments de repères sont les bâtiments d'activités et l'éclairage public présents en deuxième rideau au nord de la zone. Le bâtiment Resotainer est également visible au loin.



4/ En venant de l'est par la chaussée du Val de Somme

L'arrivée depuis la chaussée du Val de Somme par l'est offre des perceptions très lointaines facilitées par le paysage ouvert (espaces agricoles) et l'absence d'éléments venant briser les vues vers le grand paysage.

Le bâtiment Resotainer désormais visible au 1^{er} plan (en construction sur la photo ci-dessous).

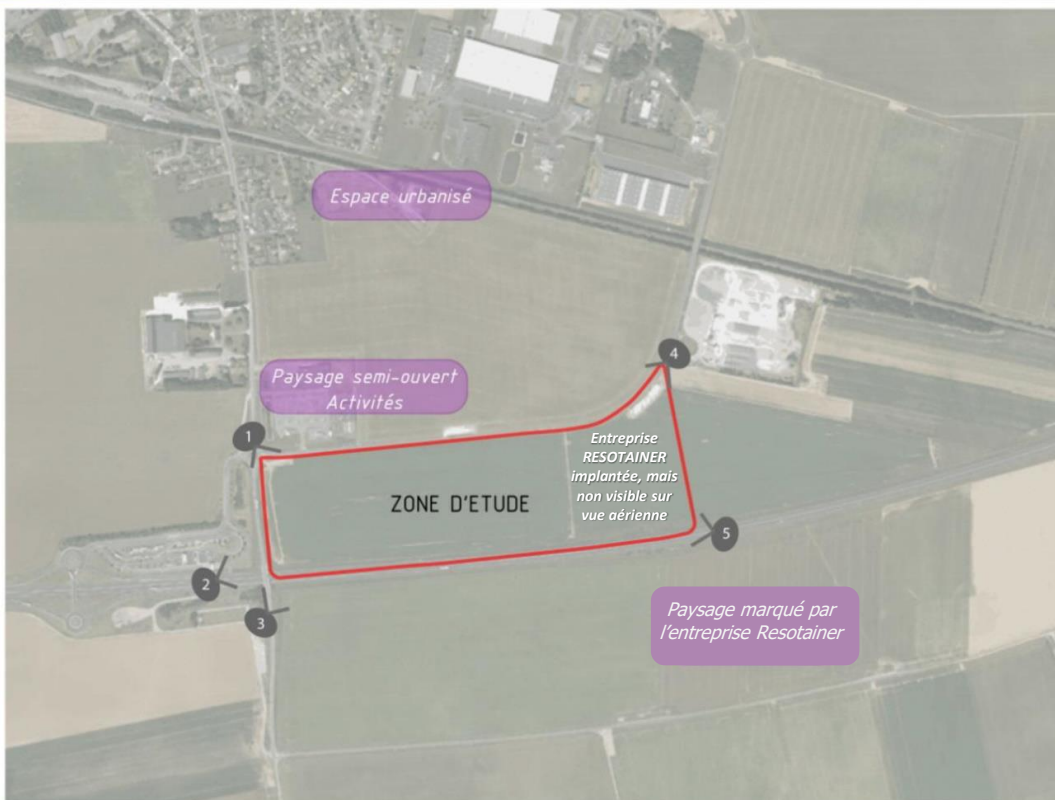


4/ En venant de l'est par l'autoroute A 29

L'arrivée par l'A 29 est marquée par la présence de plusieurs panneaux signalétiques annonçant la sortie n° 52 vers l'aire de Villers-Bretonneux et la commune de Villers-Bretonneux, impactant fortement le paysage et les vues vers le secteur d'étude.

Le bâtiment Resotainer est visible au 1^{er} plan et marque le début de la zone.





Zone d'étude



Perceptions externes de la zone d'étude

2. LES PERCEPTIONS INTERNES

Le paysage interne à la zone d'étude est un paysage agricole ouvert.

Il présente un relief peu prononcé aux abords du site de projet, permettant une vue générale lointaine sur les alentours de la ville et les vastes champs qui s'ouvrent à perte de vue.

Peu d'éléments viennent rompre la continuité des espaces, offrant un paysage relativement monotone. Seuls quelques éléments identitaires comme les panneaux indicateurs de direction ou les usines de la zone commerciale au nord sont visibles depuis la zone d'étude.

Vers le sud, on aperçoit au premier plan l'emprise de l'A29 (2x2 voies séparées par un terre-plein central) et au second plan, en prolongement de l'autoroute A 29, le bois de Morgemont, en limite communale sud avec Aubercourt et Démuin.

Vers le nord, les grandes enseignes de la zone commerciale prédominent (Simply Market, Chauss Expo, Gamm Vert, Styleco,...).

Vers l'est, on distingue les bâtiments d'EVDS (les Enrobés du Val de Somme), situés en continuité est du secteur d'étude.

Les perspectives vers l'ouest sont bloquées par le talus présent sur la zone d'étude. Derrière ce talus, la partie ouest de la zone d'étude est organisée autour de l'aire de Villers-Bretonneux.



Vers le nord



Vers le sud



Vers l'ouest



Vers l'est

3. RÉSEAU ET DESSERTE ROUTIÈRE

3.1 TRAFIC ROUTIER

La zone d'étude est bordée par une route classée à grande circulation : l'A29.

Cette voie engendre des zones inconstructibles sur un périmètre de 100 mètres, mesuré à partir de l'axe des voies.

Pour l'A29, on compte un trafic moyen journalier de 18 057 véhicules (chiffres 2009).

Pour la RD 23, le relevé de 2013 indique que le trafic journalier entre Demuin et Villers-Bretonneux est de 2 709 véhicules, dont 9% de poids lourds.

L'accès actuel au site d'étude se fait depuis la chaussée du Val de Somme.



Giratoire situé à l'intersection de la RD 23 et de la chaussée du Val de Somme

3.2 ENVIRONNEMENT SONORE

L'A29 est classée voie de type 2 au titre du classement sonore, par arrêté préfectoral du 29 novembre 1999, ayant pour objet la protection contre les bruits des transports terrestres et les obligations diverses concernant l'isolement acoustique. Elle est donc soumise à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment son article 13 traduit à l'article L 571-10 du code de l'Environnement :

Le classement de l'A29 en type 2 engendre un secteur de bruit de 250 mètres de part et d'autre l'axe de circulation.

	Nom de la voie	Catégorie de l'infrastructure	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure
Autoroute	A29	2	250 m

3.3 BANDE D'INCONSTRUCTIBILITÉ

L'A29 est soumise aux dispositions de la loi Barnier (article L111-1-4) du Code de l'Urbanisme. En application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions sont interdites le long de l'A29 sur une profondeur de 100 mètres.

Pour se soustraire à cette contrainte le long de ces voies, ce présent dossier expose les dispositions particulières adoptées qui permettent la mise en valeur et la constructibilité de ces espaces.

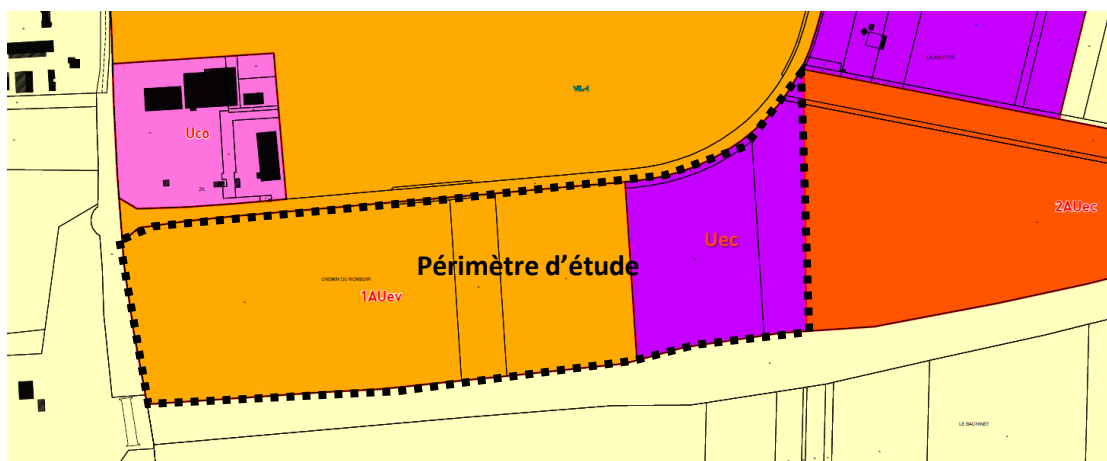
4. CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

4. Le PLUi de la CC du Val de Somme

Au sein du règlement graphique du PLUi de la CC du Val de Somme, la zone est classée :

- pour partie en Uec (secteur urbain économique). Ce zonage concerne l'emprise sur laquelle est implanté l'entreprise Resotainer.
- principalement en 1AUev, c'est-à-dire zone à urbaniser d'entrée de ville (court terme).

Cette zone fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (VIL-1).



Communauté de Communes du Val de Somme

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

OAP - Villers-Bretonneux - ZA

Principes d'aménagement :

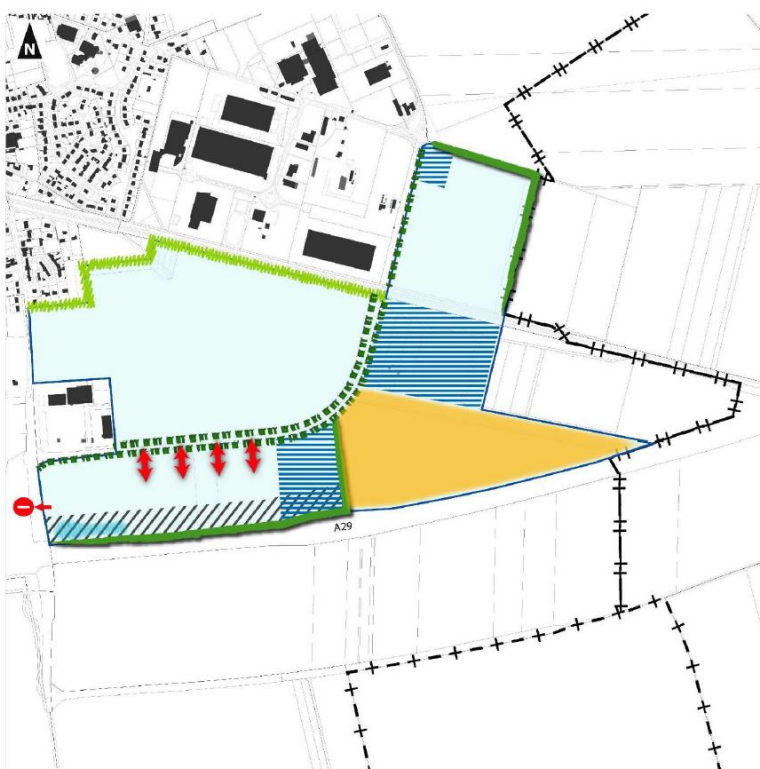
- ▭ Périmètre de l'OAP
- Zone urbanisable après modification du PLUi
- ▨ Parcelles occupées
- ▨ Traitement paysager agricole d'interface
- ▨ Traitement paysager d'activités
- ▨ Traitement végétal de la frange
- ▨ Aménagement de gestion des eaux pluviales
- ⊘ Interdiction de créer des accès
- ↔ Deux accès principaux et deux accès secondaires à créer sur la Chaussée du Val de Somme et un bouclage interne à créer
- ▨▨▨ Recul des façades de 65 mètres par rapport à l'axe de l'A29

0 50 100
Mètres

1:7 000

Plan de zonage d'urbanisme

Métrieux - août 2018
Source : BRACIS (carte) - cadastre.gouv.fr
Source de données : cadastre.villersbr.com, 2018



DESCRIPTION DU PROJET

1. OBJECTIFS D'URBANISME

Le projet, qui consiste en la création d'une zone d'activités le long de l'autoroute A 29, représente une opportunité de développement intercommunal considérable.

Ce secteur constitue d'ailleurs le périmètre de la ZACOM 7 du SCoT du Grand Amiénois (Aménagement de la ZAC du Val de Somme) dans le but d'accroître notamment la qualité des grands équipements commerciaux.

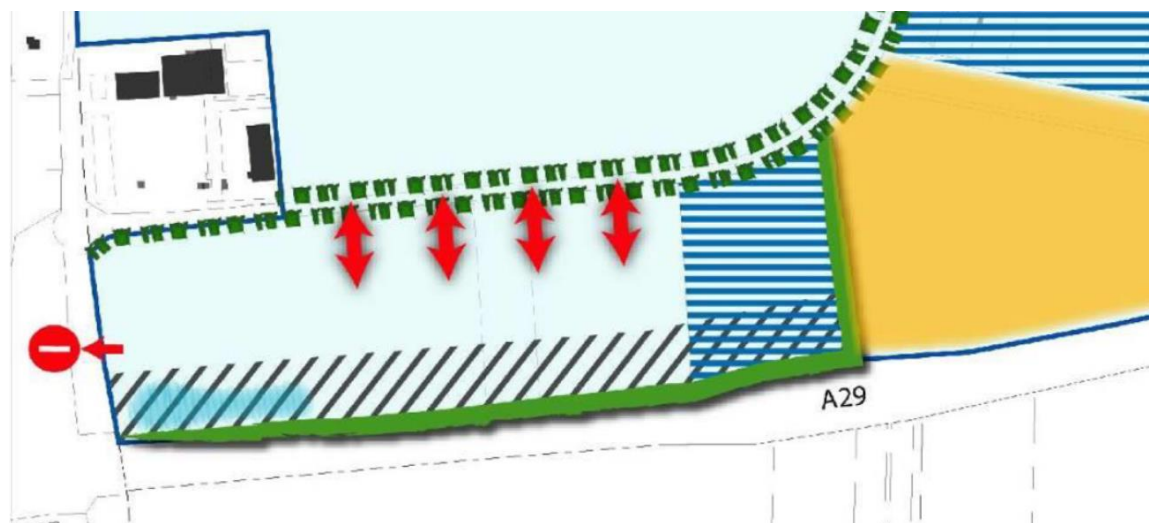
Implanté à proximité d'Amiens, le site d'étude jouit d'une visibilité unique et d'une accessibilité directe depuis l'A29 (sortie n°52). Le site, situé à 10 minutes à l'est d'Amiens, à 1h de Paris et de Lille, est facilement accessible en train via la gare à proximité (700 mètres). Il dispose par ailleurs de la gare TGV Picardie à 15 minutes.

Sur le secteur pourra s'établir un projet d'ensemble associant hôtellerie, activités commerciales et artisanales.

Cette opération permet :

- D'appuyer le développement économique sur l'accessibilité et la vitrine qu'offre l'A29, tout en limitant les nuisances liées à la voie,
- De contribuer au renforcement de l'attractivité commerciale et au développement des emplois en exploitant la desserte du territoire,
- De développer une zone d'activités économiques, à l'écart des parties urbanisées de la ville de Villers-Bretonneux en raison de leur susceptibilité de générer des nuisances,
- D'exploiter la desserte du territoire (routière, autoroutière, ferroviaire),
- De prendre en compte les problématiques de sécurité et d'accès depuis l'autoroute,
- D'instaurer des règles architecturales pour créer une zone qualitative tant du point de vue urbanistique ou paysager qu'architectural,
- D'instaurer des préconisations paysagères (notamment via les règles de gabarit, les obligations de plantations et de végétalisation des parcelles) pour limiter l'impact visuel de ces nouvelles constructions, depuis l'A 29,

OBJECTIFS D'URBANISME :



/// Recul des façades de 65 mètres par rapport à l'axe de l'A29

→⊘ Interdiction de créer des accès

↔ Deux accès principaux et deux accès secondaires à créer sur la Chaussée du Val de Somme et un bouclage interne à créer

Aménagement de gestion des eaux pluviales

Parcelles occupées

Traitement paysager agricole d'interface

Traitement paysager d'activités



Exemple de secteur d'aménagement paysager des eaux pluviales

2. LE PARTI URBAIN

Le programme

Sur le secteur pourra s'établir un projet d'ensemble associant hôtellerie, activités commerciales et artisanales. Dans la bande de 65 m matérialisée sur le règlement graphique, les constructions, les installations, et les aménagements sont interdits.

Les espaces laissés libres dans la bande de 65 m doivent être traités en espace vert ou en jardin d'agrément.

Dans les bandes de 35 et 55 m matérialisées sur le règlement graphique, sont autorisés le traitement en espaces vert ou jardin d'agrément, ainsi que les aménagements liés à l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassins...).

Les bâtis

L'implantation des bâtiments sur la zone d'activités doit instaurer une relation directe avec les activités existantes de l'autre côté de la chaussée du Val de Somme, côté nord.

L'implantation des bâtiments ne viendra pas en opposition mais devra répondre aux gabarits présents.

L'implantation des constructions devra prendre en compte les caractéristiques climatiques locales. La compacité, la forme, l'orientation, les protections contre le vent,... permettront une optimisation énergétique des bâtiments.

La hauteur des constructions n'est toutefois pas règlementée.

L'assainissement

Le secteur d'étude est en zone d'assainissement collectif (cf annexes du plan local d'urbanisme). Conformément au règlement du PLUi, les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et ne pourront pas être évacuées dans le domaine public.

Les eaux pluviales issues du domaine public seront recueillies dans un bassin d'infiltration situé au point le plus bas de la zone d'étude, au sud-ouest du secteur. Ce bassin permettra la gestion de l'intégralité de la zone d'activités.

La chaussée du Val de Somme est aujourd'hui aménagée, avec un système de noues de chaque côté de la voirie. Ces noues sont fractionnées à plusieurs endroits pour permettre les futurs accès au site d'étude.



Constitution du système de noues de chaque côté de la chaussée du Val de Somme

La desserte de la zone

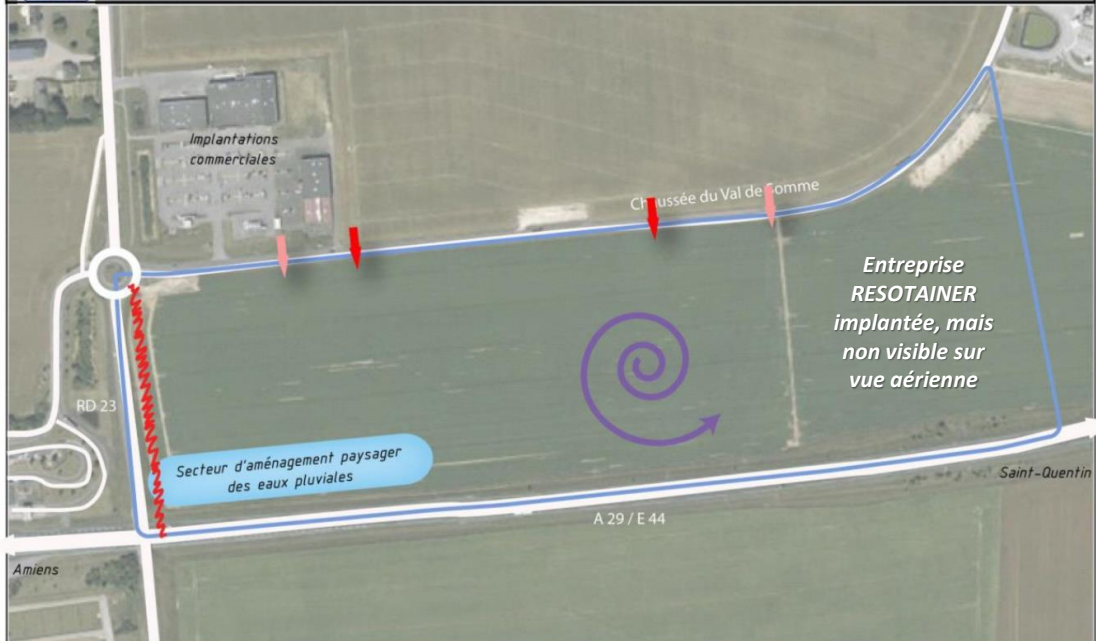
Tous les accès se feront depuis la chaussée du Val de Somme.


Quatre nouveaux accès s'établiront depuis la chaussée du Val de Somme permettant d'atteindre la zone d'activités par le nord : deux accès principaux et deux secondaires.

Une hiérarchisation des voies est prévue à l'intérieur de la zone, permettant d'identifier les voiries principales des voiries secondaires.


La desserte interne des parcelles sera assurée par un réseau de voiries secondaires en bouclage qui devront permettre le demi-tour des véhicules légers et poids lourds entrant dans la zone.


A l'intérieur du site d'étude, les aires de stationnement pourront être mutualisées. Elles intégreront le stationnement des deux roues. Les aires de livraison pourront également être mutualisées. Les parkings permettront un accès direct aux entités et s'intégreront parfaitement au concept environnemental du site.




 Zone d'étude

 Voies existantes

 Principe de bouclage de la voirie et de hiérarchisation des voies

 Accès depuis la chaussée du Val de Somme
accès principaux

 accès secondaires

 Pas d'accès depuis la RD 23

0 100 m

3. LE PARTI PAYSAGER

D'une manière générale, le développement de la zone d'activités en entrée de ville visera une cohérence d'ensemble en lien avec les implantations commerciales présentes au nord du site d'étude.

Les aménagements devront prendre en considération les éléments paysagers existants, conformément au SCoT qui préconise de prendre en compte les caractéristiques paysagères dans les projets d'aménagement.

Au SCoT : « Dans le cadre de leurs projets de développement, les communes définissent des principes assurant l'intégration paysagère des extensions urbaines et constructions sur les versants en prenant en compte, le cas échéant, la co-visibilité entre deux versants. ».

Le parti paysager de la zone repose sur plusieurs principes :

- **La mise en place de deux interfaces :**

- **Un traitement paysager agricole d'interface**

Au sud et à l'est du secteur d'étude : implantation de petits champs cultivés, de haies, d'espaces de bosquets,...

Exemple de mise en place de petits champs cultivés



- **Un traitement paysager d'activité**

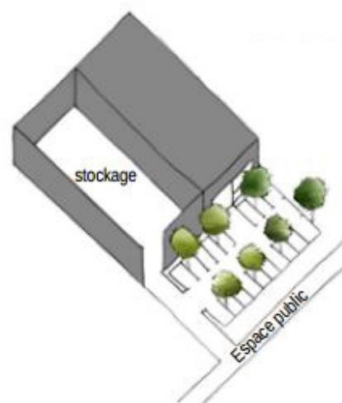
Au nord et à l'ouest du secteur d'étude, un traitement plus urbain : aménagements paysagers avec végétations herbacées basses

- **Un traitement paysager des espaces entre les constructions et la limite parcellaire sud de la zone d'activités.**

Afin de limiter les perceptions sur les arrières des bâtiments (zones de stockage, aires de stationnement,...), la bande de recul de l'A29 sera paysagée pour renforcer la trame végétale :

- Par l'implantation d'arbres,
- Par la mise en place d'un écran végétal, formé de haies, de bosquets, ou d'alignement d'arbres, afin de masquer les vues, notamment vers les espaces techniques (stockage,...).

Exemple de dispositifs d'écrans brise-vue permettant de cacher les espaces techniques



Cet aménagement assurera une transition avec les terres agricoles présentes au sud de la zone d'étude et permettra l'intégration de la zone d'activité en limite des terres agricoles.

- **Une valorisation du paysage existant**

La prise en compte de la structure paysagère existante (les nombreux boisements à proximité de la zone d'étude, et le talus sur la zone d'étude) est essentielle dans le cadre de l'insertion paysagère des bâtiments futurs de la zone d'activité.

- **La création d'un bassin d'infiltration permettant le recueil des eaux pluviales de la zone d'activité.**

Pour gérer l'intégralité des eaux pluviales de la zone d'activité et lutter contre les risques de ruissellement et d'inondation sur le secteur lors de fortes pluies, un bassin d'infiltration devra être créé au sud-ouest de la zone d'étude

Exemple de bassin d'infiltration



- **Un rythme régulier des aménagements pour permettre des ouvertures visuelles.**

Les nouveaux aménagements veilleront à conserver un maximum d'espaces verts sur la zone d'activités. Des séquences ouvertes non plantées pourront être prévues, permettant des ouvertures visuelles réciproques : depuis la zone d'activités, et depuis la chaussée du Val de Somme vers les bâtiments.

Le site pourra permettre l'accueil des modes doux (bandes piétonnes et bandes cyclables).

- **Un traitement des voies internes à la zone d'activités par l'implantation de bandes engazonnées et plantées.**

L'aménagement des aires de stationnement peut être réalisé à l'aide de dispositifs permettant de conserver des espaces enherbés et un caractère perméable du sol. Pour cela, les aires de stationnement devront être plantées et végétalisées et devront disposer d'un minimum de 20% de surfaces perméables



Exemple de traitement permettant de limiter l'imperméabilisation des aires de stationnement

Par ailleurs, leur dissimulation dans le paysage sera favorisée par l'implantation d'essences locales, de plantations arbustives ou de haies naturelles de 1,5 mètres maximum de hauteur (Cf. règlement du secteur 1AUev). Des bandes végétalisées pourront être mises en place en limite de ces aires de stationnement, de façon à limiter leur impact visuel.

Exemple de traitement paysager des aires de stationnement



Les voies internes au site s'accompagneront également d'un traitement paysager, afin de participer à la qualité environnementale du site.

Croquis : exemples de traitement paysager des voiries internes : alignements d'arbres, ou plantations de haies le long de ces voiries.

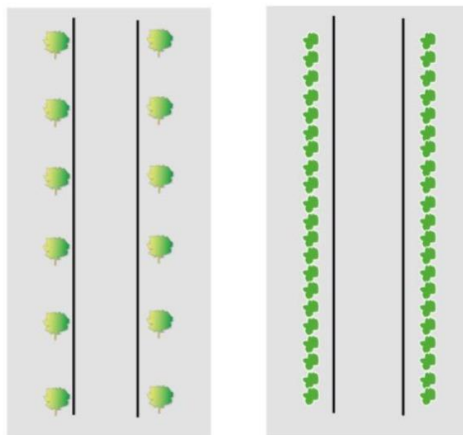
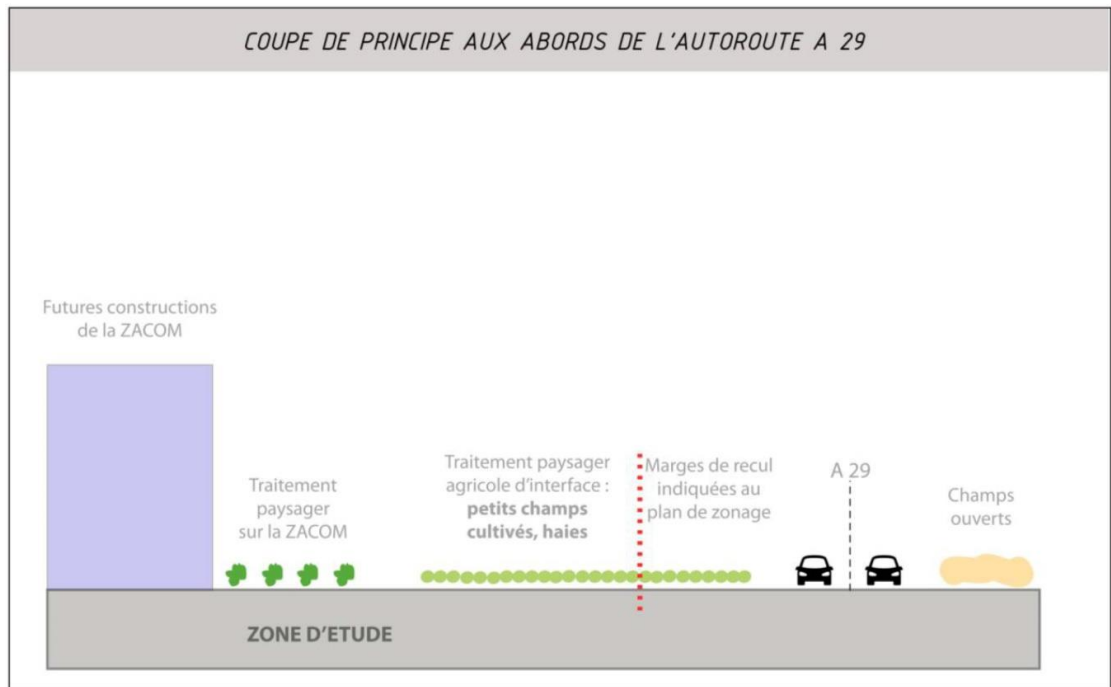
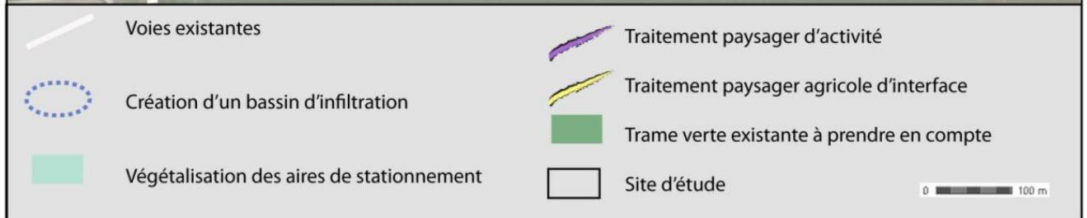
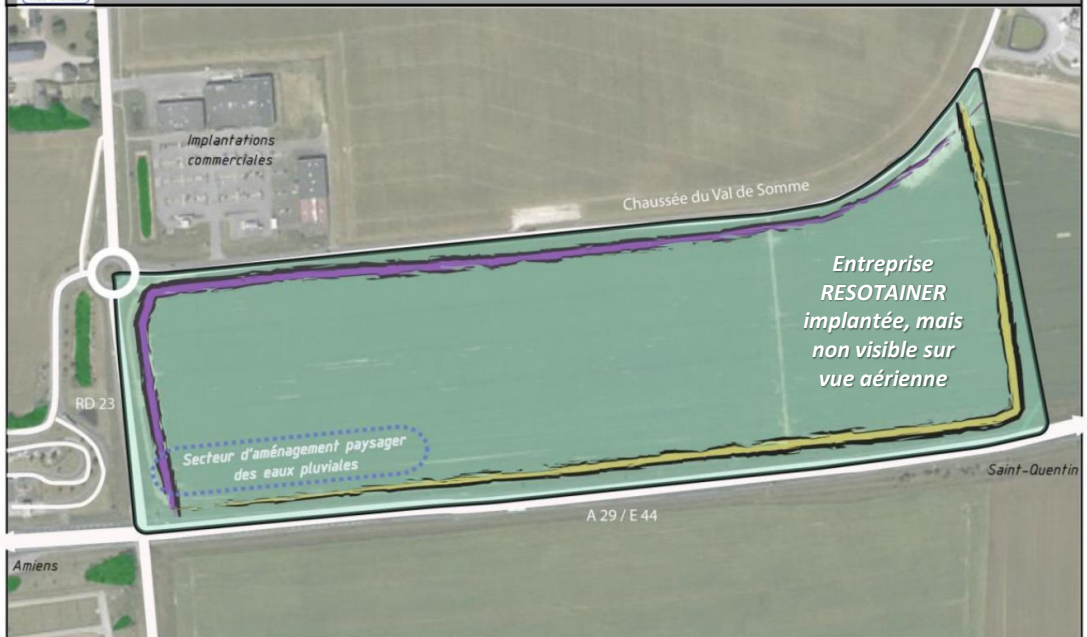




Photo de l'axe formé par la chaussée du Val de Somme



Sur cette coupe de principe aux abords de l'autoroute A 29, l'échelle est tronquée notamment pour ce qui est de la représentation des marges de recul indiquées au plan de zonage.



4. LE PARTI ARCHITECTURAL

Une attention particulière sera apportée à la qualité architecturale des constructions et de l'ensemble de l'opération.

La simplicité des volumes bâtis et leurs formes contribuent effectivement à la qualité globale de la future zone d'activité.

L'effet vitrine qu'offrent ces terrains devra être pris en compte via des prescriptions architecturales de qualité pour tous types d'activités.

De ce fait, les façades secondaires et arrière des bâtiments seront traitées avec le même soin que les façades principales.

Les bâtiments se déclineront en épaisseur et en hauteur et dans une expression architecturale sobre, lisible, liée à la vitesse des déplacements sur les infrastructures bordant le secteur d'étude.

Les matériaux et les couleurs utilisés devront constituer un ensemble harmonieux et les teintes foncées (gris, noir et marron) devront être mises en avant. De façon générale, les couleurs devront s'harmoniser avec l'environnement.

**CRITÈRES DE QUALITÉ DE LA FUTURE ZONE URBANISÉE AU
REGARD DES NUISANCES, DE LA SÉCURITÉ, DE L'URBANISME
DU PAYSAGE ET DE L'ARCHITECTURE**

1. LA SÉCURITÉ

La desserte principale de la zone d'activités se fera par quatre accès aménagés depuis la chaussée du Val de Somme au nord du site d'étude.

La desserte interne des parcelles sera assurée par un réseau de voiries secondaires en bouclage qui devront permettre le demi-tour des véhicules légers et poids lourds entrant dans la zone.

Une hiérarchisation des voies est prévue à l'intérieur de la zone, permettant d'identifier les voiries principales des voiries secondaires.

2. LA PRISE EN COMPTE DES NUISANCES

La loi sur le bruit du 31 décembre 1992 a fixé les bases d'une nouvelle politique pour se protéger contre le bruit des transports. Les constructeurs de bâtiments ont l'obligation de prendre en compte le bruit engendré par les voies bruyantes existantes ou en projet, en dotant leur construction d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur.

L'Autoroute A29 est une route classée bruyante de catégorie 2, par arrêté préfectoral du 29 Novembre 1999, ayant pour objet la protection contre les bruits des transports terrestres et les obligations diverses concernant l'isolement acoustique. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit depuis l'A29 est de 250 mètres.

Les nuisances sonores seront atténuées par la mise en place d'un traitement paysager unifié sur la bande de recul de l'A29 (haies, bosquets, petits champs cultivés,...).

3. LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES

L'implantation de la future ZACOM permettra d'offrir une nouvelle image à Villers-Bretonneux, rendant la ville plus attractive.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation présente sur la zone a été amendée dans le cadre de la révision allégée du document d'urbanisme.

De nombreuses prescriptions du règlement influent de façon importante sur la qualité de l'urbanisme et des paysages dans la zone 1AUev.

3.1 LA DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle et les aménagements réalisés sur un terrain ne devront pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Un bassin d'aménagement paysager des eaux pluviales permettra de gérer globalement les eaux de voirie de la zone.

Eaux usées

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doivent être branchés au réseau collectif d'assainissement.

Eaux résiduaires non domestiques

Les installations ne peuvent rejeter au réseau d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur (article 35-8 du code de la Santé Publique et article R111-12 du Code de l'Urbanisme).

Réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion

Tout raccordement d'une installation nouvelle doit être réalisé en souterrain depuis le domaine public.

3.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Extrait du règlement du PLUi :

Dans le secteur 1AUev :

Les règles applicables concernent les reculs vis-à-vis de l'axe de l'A29. Ces règles découlent de l'étude d'entrée de ville réalisée pour garantir la qualité du paysage perçu depuis l'autoroute.



Axe de la voirie formée par l'A29



Marge de recul par rapport à l'axe de l'A29



Marge de recul de 65 mètres depuis l'axe formé par l'A29 où l'implantation des façades sont interdites

Dans la bande de 65 m matérialisée sur le règlement graphique, les constructions, les installations, et les aménagements sont interdits.

Les espaces laissés libres dans la bande de 65 m doivent être traités en espace vert ou en jardin d'agrément.

Dans les bandes de 35 et 55 m matérialisées sur le règlement graphique, sont autorisés le traitement en espaces vert ou jardin d'agrément, ainsi que les aménagements liés à l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassins...).

3.3 EMPRISE AU SOL

La surface de sol imperméabilisée ne pourra pas excéder 70% de la surface totale de la parcelle.

3.4 STATIONNEMENT

Extrait du règlement du PLUi :

- Pour les activités industrielles, artisanales et les entrepôts : est exigée au minimum 1 place de stationnement pour véhicule motorisé par 500 m² de surface de plancher.
Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.
- Pour les commerces, bureaux, services et équipements accueillant du public, est exigée au minimum 1 place de stationnement pour véhicule motorisé par 100 m² de surface de plancher.
Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.
- Pour les hôtels, est exigée au minimum 1 place de stationnement pour véhicule motorisé par 100 m² de surface de plancher.
Il doit être créé un ou des espaces abrités pour le stationnement des vélos du personnel et des visiteurs, à raison d'une place pour dix places de voitures.

3.5 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport à l'A29 et les espaces restant libres doivent être traitées en espaces paysagers.

Les façades au-devant de l'A29 seront paysagées et végétalisées, pouvant recevoir un traitement particulier permettant des fenêtres visuelles. Elles pourront accueillir les aménagements liés à l'assainissement des eaux pluviales (noues, bassins,...).

Les essences locales, des plantations arbustives ou des haies naturelles de 1,5 mètre maximum de hauteur dissimuleront les aires de stationnement dans le paysage. Les conifères sont proscrits.

Ces aménagements paysagers permettront notamment de filtrer les vues sur les constructions.

4. LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

L'ensemble des constructions et des terrains devront être aménagés et entretenus dans le respect du règlement de PLU de telle sorte que l'aspect qualitatif de la zone ne soit altérée. La volumétrie des bâtiments sera simple, et les gabarits de ces bâtiments seront cohérents les uns avec les autres.

4.1 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Extrait du règlement du PLUi :

Dans les secteurs 1AUec, 1Auev et 1AUeq :

La hauteur n'est pas réglementée.

4.2 LES MATÉRIAUX ET FAÇADES

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée (traitement cohérence de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue).

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses et parpaings, sont interdits.

Les façades secondaires et arrière des constructions devront être traitées avec le même soin que les façades principales. Elles pourront être végétalisées en partie.

Les bâtiments annexes des implantations d'activités (poste de gardien,...), s'ils ne sont pas intégrés au volume principal, devront être traités de la même manière que le bâtiment principal (architecture, couleur et nature des matériaux,...).

4.3 LES COULEURS

De façon générale, les couleurs devront s'harmoniser avec l'environnement.

Lorsque le matériau de couverture est un produit bitumeux, il devra être de couleur gris moyen à l'exception de toute autre couleur.

4.4 LES CLÔTURES ET PORTAIL

En cas de clôture à proximité immédiate des carrefours à voie ouvertes à la circulation générale, celles-ci doivent être établies de sorte qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation.

Les clôtures sur voie publique seront composées de grillage de qualité serrurerie à mailles rectangulaires 50x1000 mm plastifiées, de couleur noire et d'une hauteur de 1,80 mètres. Les poteaux seront de même taille. Les portails d'entrée seront implantés avec 5 mètres de recul sur l'alignement, de couleur identique à la clôture, de panneaux rigides en treillis soudés de couleur noire et devront être compris entre 1,50 et 2 mètres excepté pour des raisons techniques ou de sécurité.

En ce qui concerne les clôtures sur limites séparatives, elles doivent être du même type que précédemment décrit. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale extérieure.

4.5 LES ENSEIGNES

Les enseignes sont à intégrer à l'architecture du bâtiment à édifier. Elles ne peuvent être installées au-dessus du toit.

L'implantation d'une signalétique rattachée au bâtiment est autorisée, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur du bâtiment.

Elles peuvent être rappelées sur un muret en bordure de voirie publique.