

**Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant PLH**

Dossier d'arrêt de projet



**Etude d'entrée de ville
Villers-Bocage**

«Vu pour être annexé à la délibération du
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal.»

Fait à
Le Président,

ARRÊTÉ LE : 15/12/2016 puis le 27/04/2017

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
Parc d'Activités Le Long Buisson
251 rue Clément Ader - Bât. B
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28


  
environnement
Conseil airele institut
auddicé

1. CONTEXTE DE L'ETUDE	2
1.1. OBJECTIFS DES ARTICLES L111-6 A L111-10 DU CODE DE L'URBANISME	2
1.2. LA RN 25 DANS LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BOCAGE-HALLUE	3
2. LES SEQUENCES PAYSAGERES DE LA RN 25 A VILLERS-BOCAGE	6
3. LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MONTIGNETTE.....	11
3.1. LA ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE DE LA MONTIGNETTE	12
3.2. LE PROJET D'EXTENSION DE LA MONTIGNETTE II (STADE DUP).....	14
4. CONSTATS ET ENJEUX	19
5. INTENTIONS D'AMENAGEMENT	20
5.1. PLAN	20
6. COUPE DE PRINCIPE	21
6.1. PLAN DE COUPE.....	21
6.2. PERSPECTIVES DEPUIS L'AXE DE TRANSIT DE LA RN25	22

1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1. OBJECTIFS DES ARTICLES L111-6 A L111-10 DU CODE DE L'URBANISME

«Les désordres urbains que l'on constate aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières et notamment dans les entrées de villes sont dus à une forte pression économique, essentiellement d'ordre commercial. Pour les acteurs économiques, plusieurs critères sont privilégiés pour rechercher une implantation : l'accessibilité, les disponibilités foncières, et la visibilité qui constituent ce que l'on appelle «l'effet vitrine». De ce fait, les acteurs économiques privilégient l'implantation le long des infrastructures à fort trafic, les sorties d'autoroutes, les intersections entre pénétrantes et rocade. Ce processus se traduit par la prolifération de constructions à usage d'activité ou de service, implantées de façon linéaire en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères, et en ne se préoccupant que du court terme. L'urbanisation s'organise de manière linéaire et monofonctionnelle, sans profondeur et sans structuration **au détriment de la cohérence et de la continuité urbaine, ainsi que des possibilités de mutations de ces zones.** L'activité commerciale alliée à la fréquentation de la voie appelle souvent une excessive surenchère de la publicité et des enseignes. Les contradictions entre les deux fonctions de la voie (voie de transit et desserte locale) créent de nombreux dysfonctionnements en matière de circulation et de sécurité routière.

La loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L.111-1-4 dans le code de l'urbanisme (L111-6 à L111-10 dans le code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016), visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes. L'objectif de cet article est d'inciter les communes à lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers. Cette réflexion doit permettre de finaliser le projet urbain qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux. La loi invite donc les communes à édicter pour les espaces bordant les grandes infrastructures routières, des règles d'urbanisme justifiées et motivées au regard **des nuisances, de la sécurité, et de la qualité architecturale, urbaine et paysagère.** A défaut d'avoir mené et formalisé dans leur document de planification urbaine une telle réflexion avant le 1^{er} janvier 1997, date d'entrée en vigueur des dispositions de l'article L. 111-1-4 (L111-6 à L111-10 dans le code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016), les dispositions du premier alinéa de cet article visant à limiter la construction par l'institution d'une marge de recul aux abords des grandes infrastructures routières seront applicables de plein droit aux terrains situés en dehors des espaces urbanisés, indépendamment de leur classement dans le document d'urbanisme ou de leur situation à l'intérieur des panneaux d'agglomération.

En l'absence de réflexion urbaine, l'article L.111-1-4 (L111-6 à L111-10 dans le code de l'urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2016) peut donc conduire simplement à faire reculer de 100 ou 75 mètres les pratiques actuellement trop souvent constatées. Pour éviter cet effet pervers, qui serait contraire à la volonté du législateur, il est très souhaitable que les autorités communales édictent des règles d'urbanisme qui permettent de garantir la qualité du développement urbain aux abords des infrastructures routières, principalement sur les secteurs soumis à une forte pression foncière.»

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

1.2. LA RN 25 DANS LE TERRITOIRE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DE BOCAGE-HALLUE

A. Généralités



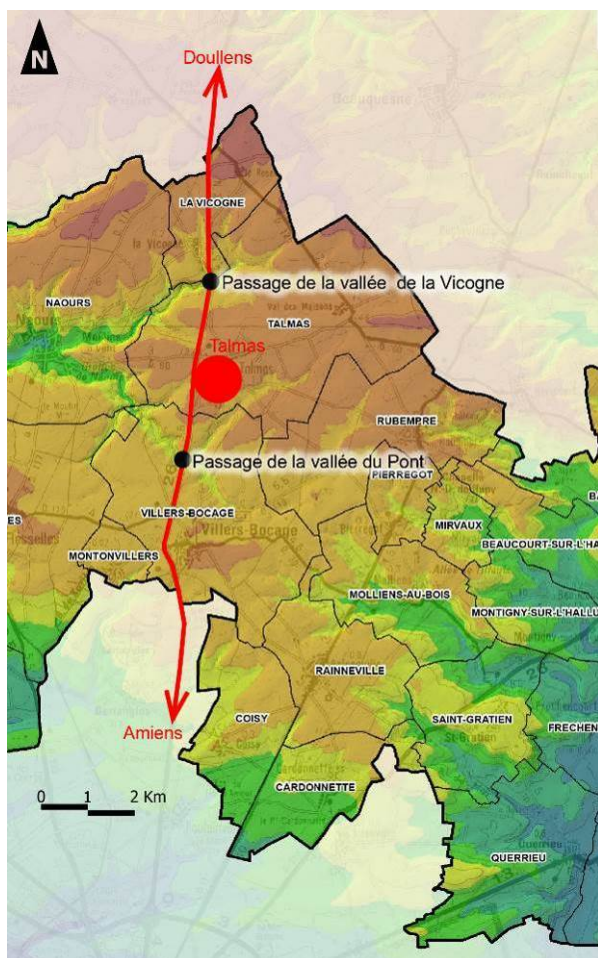
Carte de Cassini (XVIIIème s.) – Source données : IGN

La route nationale 25 est un axe de transit de 64 km qui relie Amiens à Arras en passant par Doullens.

Il s'agit d'un axe historique important comme en témoigne la carte de Cassini.

Dans la Communauté de Communes Bocage Hallue, cet axe de grande circulation traverse respectivement, du sud au nord, les communes de Villers-Bocage, Talmas et La Vicogne.

B. Le relief traversé



Par son tracé rectiligne, la RN 25 permet une perception forte du relief. A l'échelle du territoire de la Communauté de Communes de Bocage-Hallue, elle entaille le relief avec deux événements majeurs :

- Le passage de la vallée de la Vicogne
- Le passage de la vallée du Pont

Ces deux passages sont soulignés par une végétation arborée qui contraste avec le caractère ouvert du paysage du plateau onduleux cultivé.

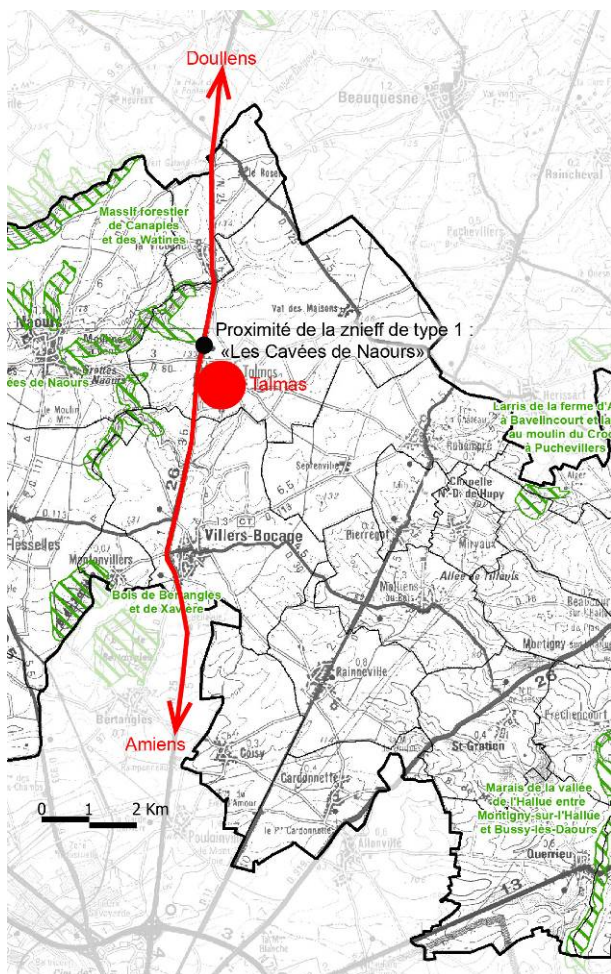


Le franchissement de la vallée de la Vicogne



Le franchissement de la vallée du Pont

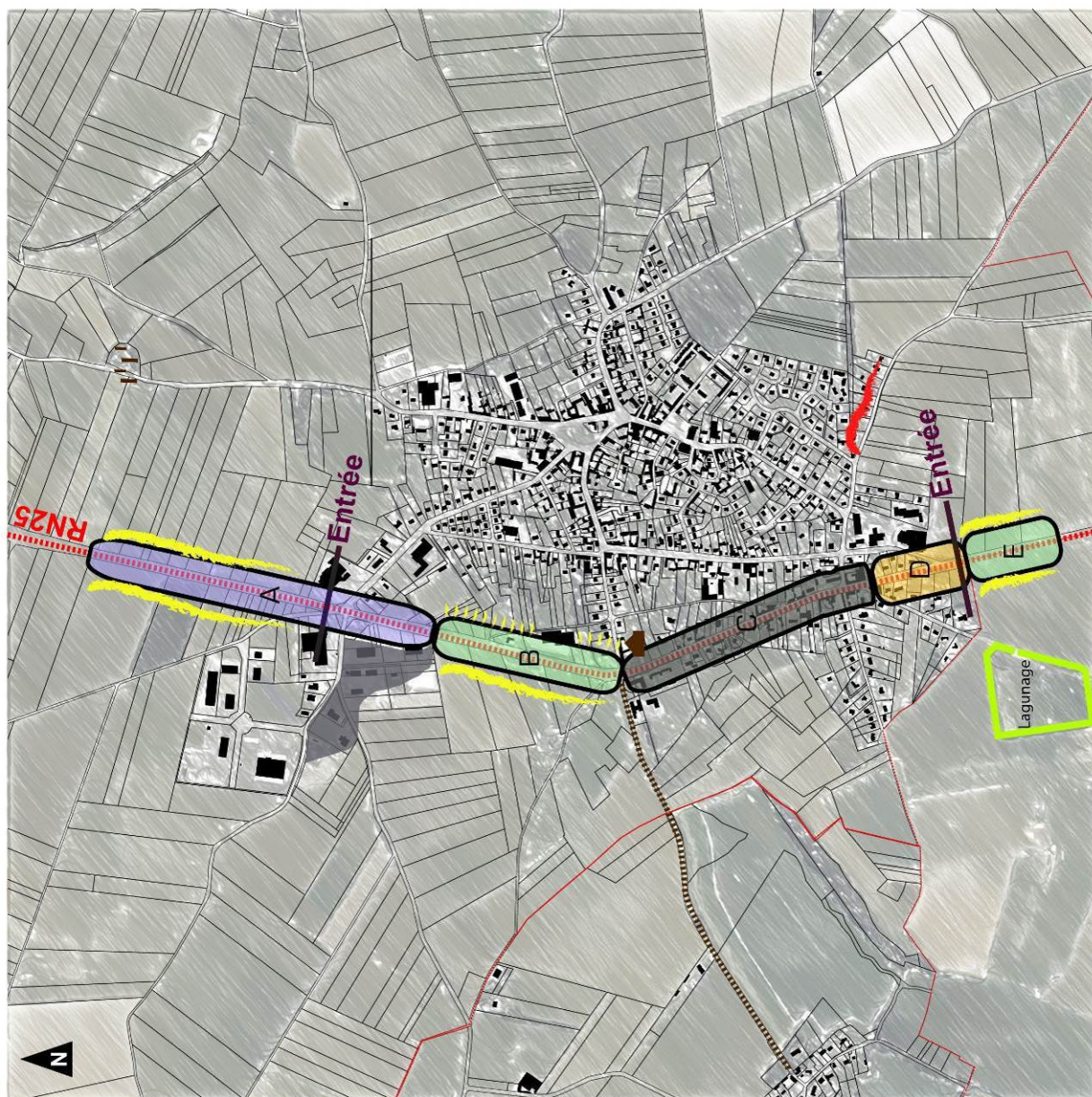
C. Les milieux naturels sensibles les plus proches



Nous pouvons noter au Nord de Talmas la proximité de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de type 1 « Les Cavées de Naours » située à 170 mètres de l'infrastructure routière.

Les abords de la RN 25 dans sa traversée de Villers-Bocage ne sont pas concernés par un périmètre de protection ou d'inventaire de zone naturelle sensible.

2. LES SEQUENCES PAYSAGERES DE LA RN 25 A VILLERS-BOCAGE



Communauté de Communes Bocage-Hallue
Plan local d'Urbanisme Intercommunal
Séquences paysagères de la commune
de Villers-Bocage

-  Limites communales
- Séquences visuelles :**
-  Entrée Nord et paysage de la zone d'activités et de la zone commerciale
 -  Ouverture visuelle remarquable sur le paysage à l'Ouest
 -  Séquence urbaine dense
 -  Séquence urbaine lâche
 -  Entrée de commune Sud avec vue sur les extensions récentes.
- Ouverture visuelle :**
-  Ouverture visuelle
 -  Perméabilité visuelle
- Patrimoine marquant le parcours de la RN 25 :**
-  Cimetière militaire de Villers-Bocage point focal
 -  Route rurale avec profil en creux
 -  Demeure bourgeoise
- Points noirs paysagers :**
-  Forte visibilité de la zone d'activité Sud depuis la RN25
 -  Haie de conifères exotique (station de lagunage de Bertangles)
 -  Pavillons récents visibles en entrée Sud
- 0 100 500 m
- 1 : 15 000**
(Pour une impression sur format A3 sans réduction de taille)
Réalisation : Environnement Conseil - 2016
Source de données de carte : IGN, Scen 102
-  **audidéc**
Groupe
Environnement
Conseil

A. Entrée Nord et paysage de la zone d'activités et de la zone commerciale



A 685 mètres au nord du giratoire de l'entrée communale, on perçoit assez faiblement la zone d'activités de la Montignette. Le talus Ouest tend à minimiser légèrement l'impact visuel des bâtiments. Toutefois l'absence de front boisé en interface avec les bâtiments les rend néanmoins perceptibles dans le paysage de la RN25.



A ce même éloignement du giratoire, on perçoit côté Est le cimetière militaire de Villers-Bocage.



L'approche du giratoire montre la présence visuelle des véhicules en stationnement du centre commercial (à gauche de la RN sur la photo), et des bâtiments d'activités légères homogènes mais visibles sans véritable masque visuel depuis la RN (à droite de la RN sur la photo). La glissière de sécurité tend à affirmer l'ambiance routière.



Le côté Ouest de la RN25 montre la partie ancienne de la zone d'activité de la Montignette. On perçoit des clôtures plus impactantes dans le choix du coloris. Les engins en stationnement apparaissent très visibles par l'absence de traitement végétal arbustif. Nous verrons que la qualité architecturale et paysagère a été fortement améliorée dans la partie de zone d'activité récente, au Nord de celle présente sur la photo.



Sur le côté est, les équipements sportifs offrent un décor verdoyant appréciable.



B. Ouverture visuelle remarquable sur le paysage à l'Ouest

Une échappée visuelle lointaine se dégage à proximité du bâtiment de la communauté de communes. La vision au Sud-Ouest est très qualitative, recherchée par l'œil humain par son caractère lointain reposant.



Venant du Sud, le recul visuel du paysage ouvert montre une frange de la zone d'activités en transition brutale avec le paysage des champs cultivés.

C. Séquence urbaine dense



Le bâti est groupé, ancien, de volumétrie majoritaire R+C. Il est aligné sur l'espace public. Plus au Sud, on trouve également quelques commerces.

D. Séquence urbaine lâche



Le bâti est à dominante pavillonnaire, en retrait de 10 à 12 mètres par rapport à la limite publique. Un trottoir récent en enrobé a été aménagé sur le côté Est. Il s'accompagne d'une haie arbustive locale diversifiée. Cet aménagement tend à diminuer l'ambiance routière et favoriser la sécurité du piéton.

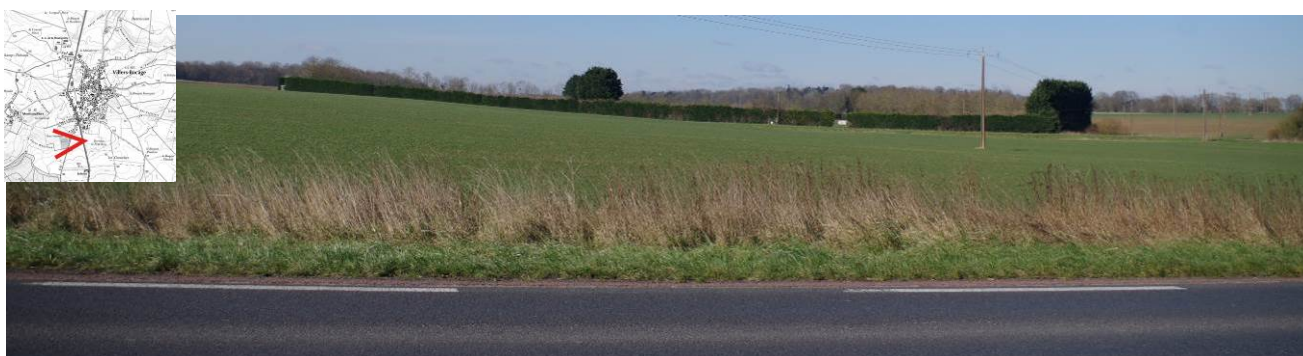


Dans cette section, des conflits d'usage peuvent apparaître dans les points de traversée. Le piéton de la RN25 est plus tenté de traverser de manière directe plutôt que de suivre un trajet détourné sécurisé pour rejoindre le passage piéton décalé (Route de Bertangles).

E. Entrée de commune Sud avec vue sur les extensions récentes



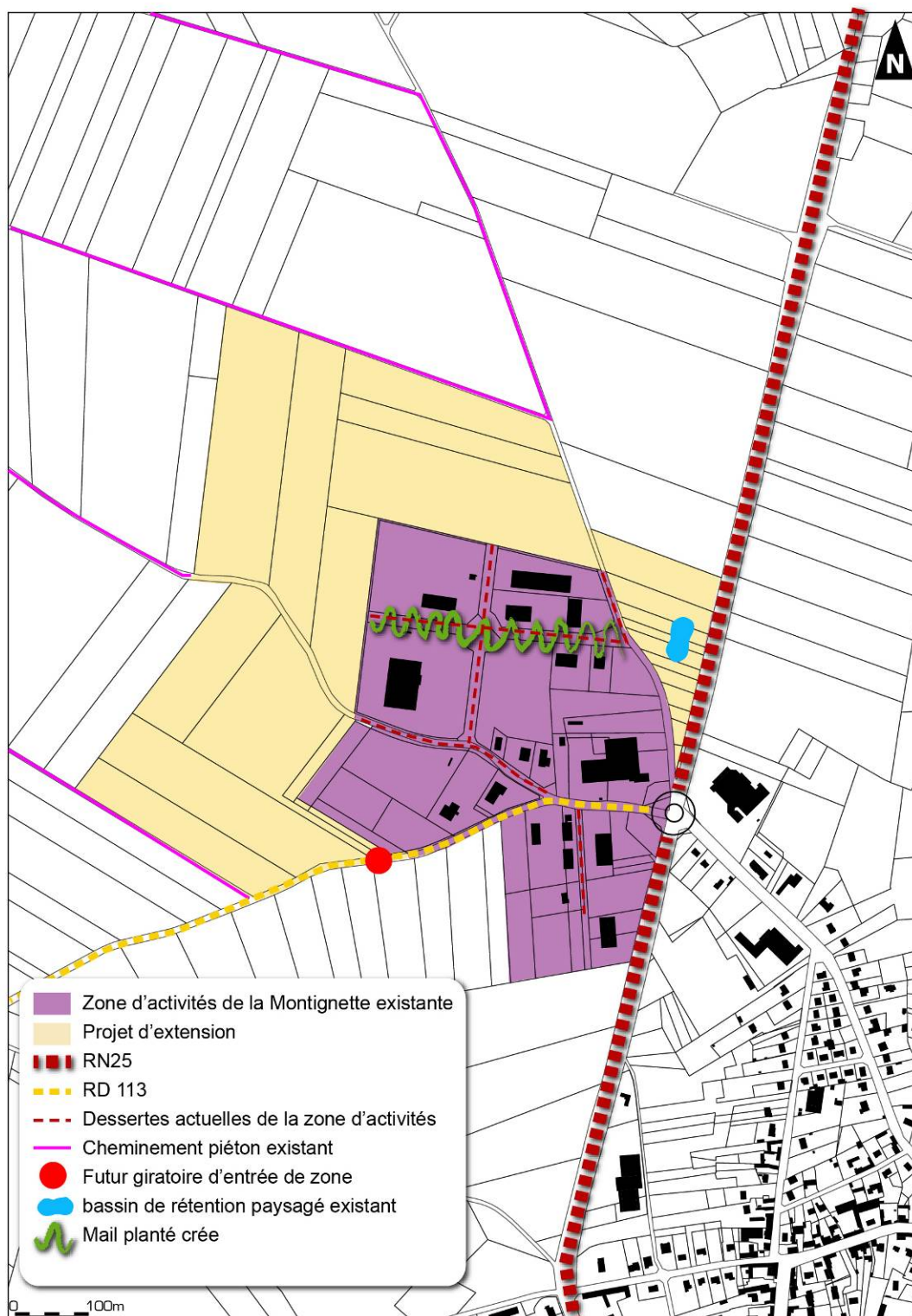
La silhouette villageoise est surtout perceptible par les extensions récentes. La jeune végétation arbustive et arborée des jardins des pavillons ne génère pas encore de filtre visuel.



L'entrée Sud est marquée à l'Ouest par le paysage de la station de lagunage de Villers-Bocage (sur la commune de Bertangles). Les conifères de haie se détachent en premier plan sombre. Leur hauteur reste toutefois raisonnable.

3. LA ZONE D'ACTIVITES DE LA MONTIGNETTE

La zone d'activités de la Montignette située en entrée Nord de la commune de Villers-bocage comprend une tranche réalisée et une tranche II en phase de projet (stade D.U.P.). Que ce soit dans la tranche réalisée où dans la tranche II, **aucun accès direct des parcelles n'est prévu sur la RN25**. L'entrée de la zone d'activités se fait par la RD113. De plus, sur la RN25, un giratoire est présent en entrée de ville Nord de Villers-Bocage. La phase II fait l'objet d'un giratoire d'entrée de zone (cercle rouge sur le plan ci-dessous).



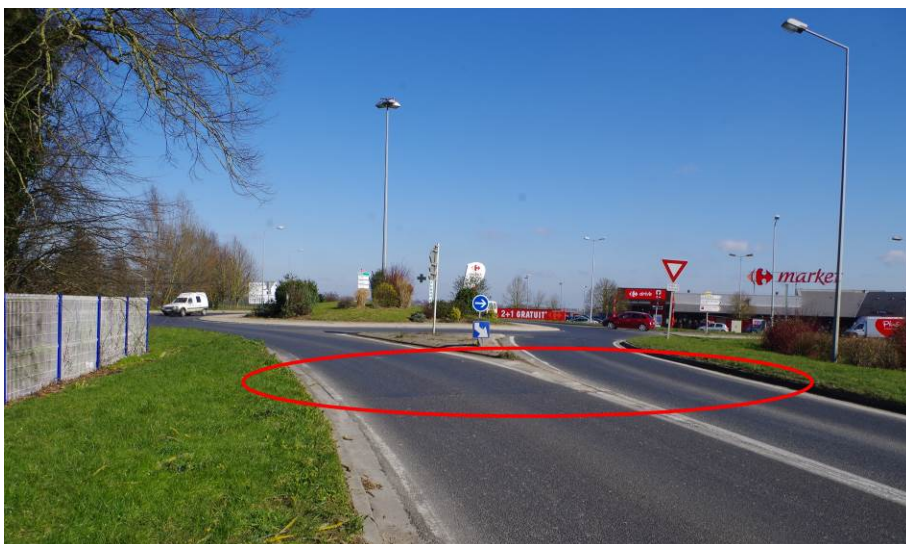
3.1. LA ZONE D'ACTIVITES EXISTANTE DE LA MONTIGNETTE



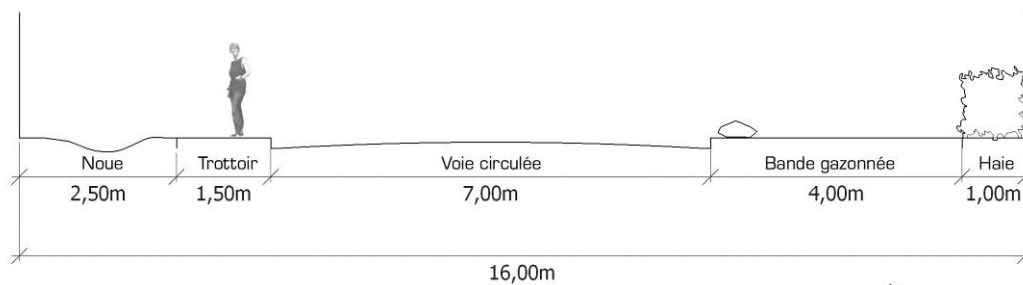
Au Nord du giratoire d'entrée de village par la RN25, le débouché Est de la traversée piétonne se fait sur un espace en herbe et ne permet pas une prise en compte des P.M.R.



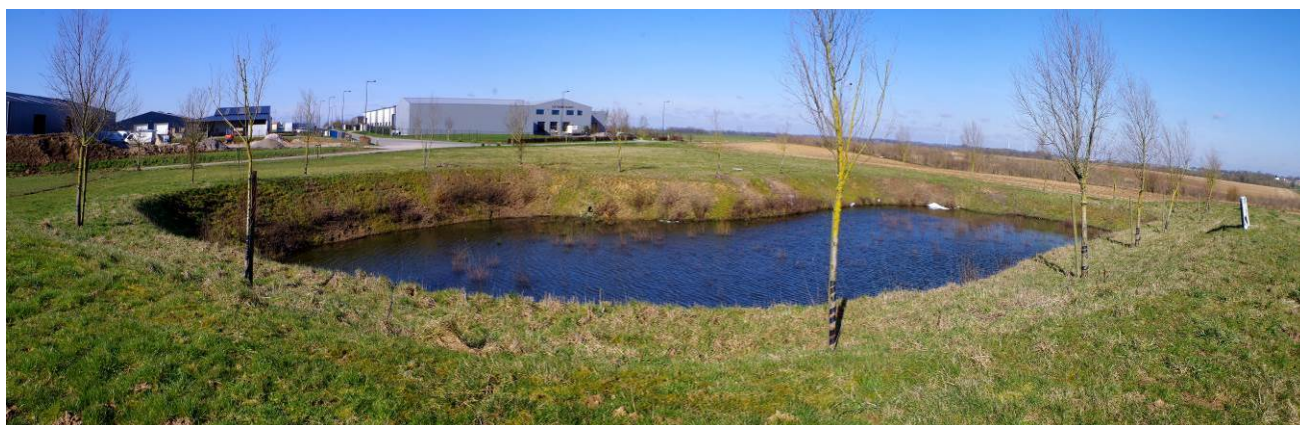
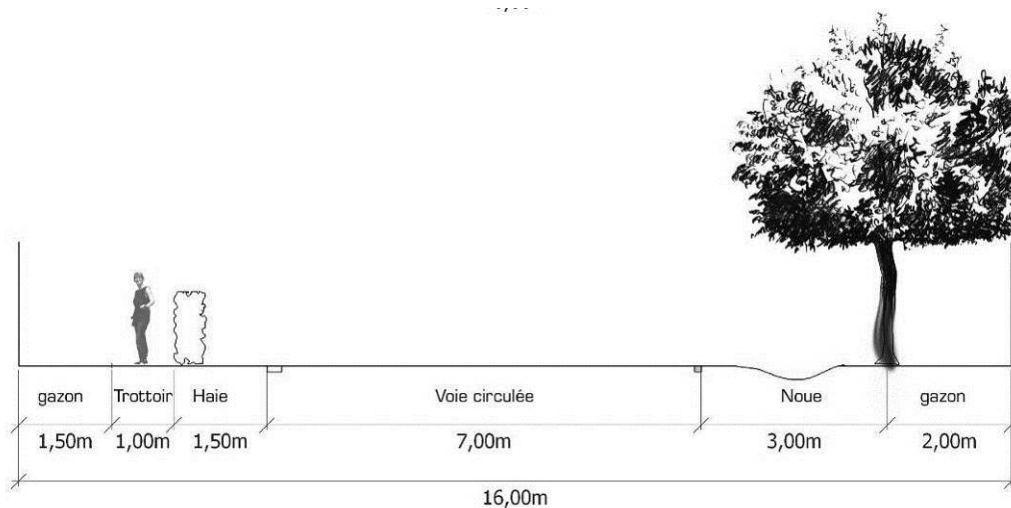
Au Sud de ce giratoire, on déplore l'absence de traversée piétonne et l'absence de trottoir : la liaison piétonne entre la zone d'activités et la zone commerciale n'est pas sécurisée.



Emprise de la D113



Desserte primaire sur 16 mètres d'emprise

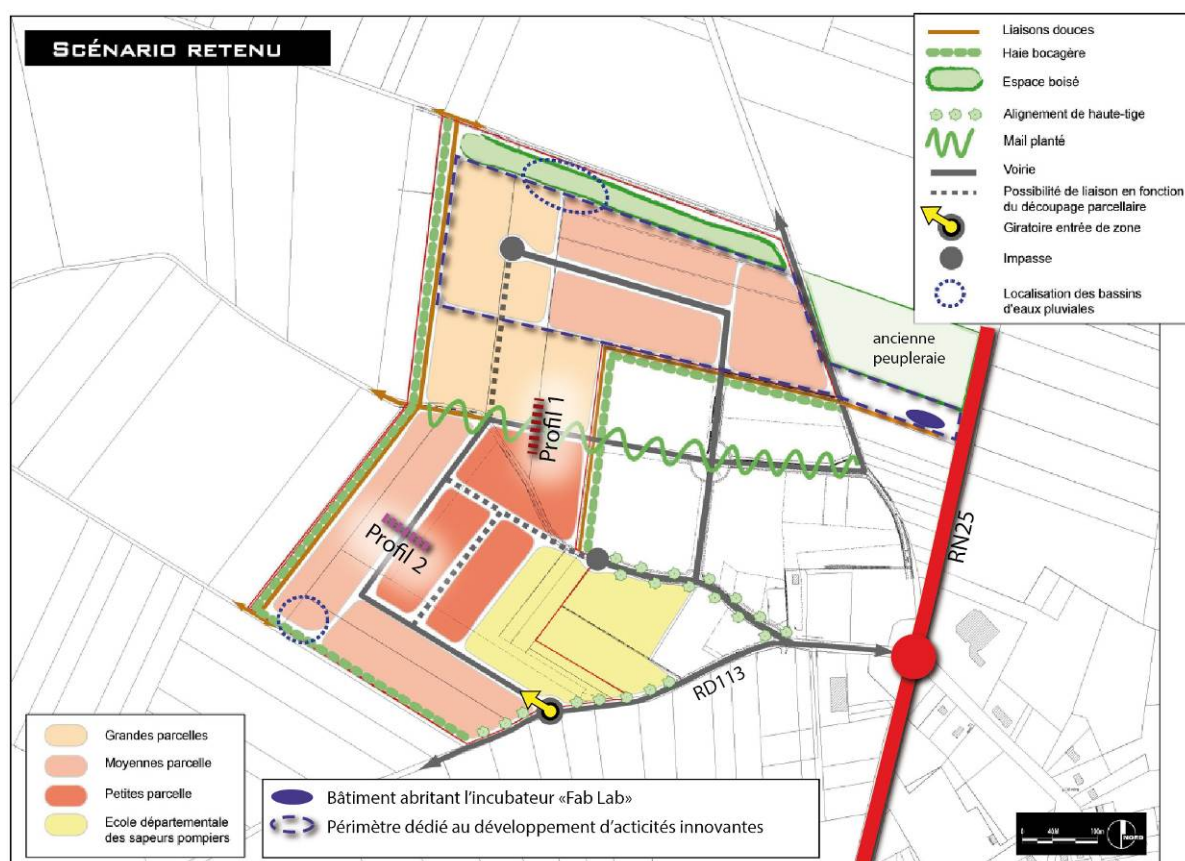


Le bassin de rétention réalisé situé 30 mètres à l'Ouest de la RN25

Les essences plantées d'arbres sont des pommiers d'ornement. Les arbres sont distants sur le rang de 6 à 10 mètres. Les haies sont des charmilles. Elles présentent l'avantage d'être locales et marcescentes. Les clôtures en panneaux soudés à claire-voie de couleur noire (dominantes) s'intègrent bien dans le paysage. Les bâtiments respectent une volumétrie sobre, des pentes faibles et sont implantés de manière réfléchie dans la zone d'activité récente.

3.2. LE PROJET D'EXTENSION DE LA MONTIGNETTE II (STADE DUP)

A. Structure viaire du projet



Le projet d'extension (schéma d'après dossier D.U.P.)

La Z.A. de la Montignette II présente deux types de desserte. Les dessertes projetées s'inscrivent dans la continuité du maillage viaire existant. L'axe majeur Ouest-Est est conforté par un mail planté. Cette plantation met en valeur la vue sur la campagne présente en débouche Ouest du projet.

Le projet laisse la possibilité d'un maillage viaire plus resserré en fonction de la taille des parcelles.

Profil 1

Axe central - Mail planté Profil 1

Emprise totale de 16.5m

Bande plantée de 4m – chaussée 6m – trottoir 2m – bande plantée 1.5m – tranchée drainante 1.5m – espace vert 1.5m

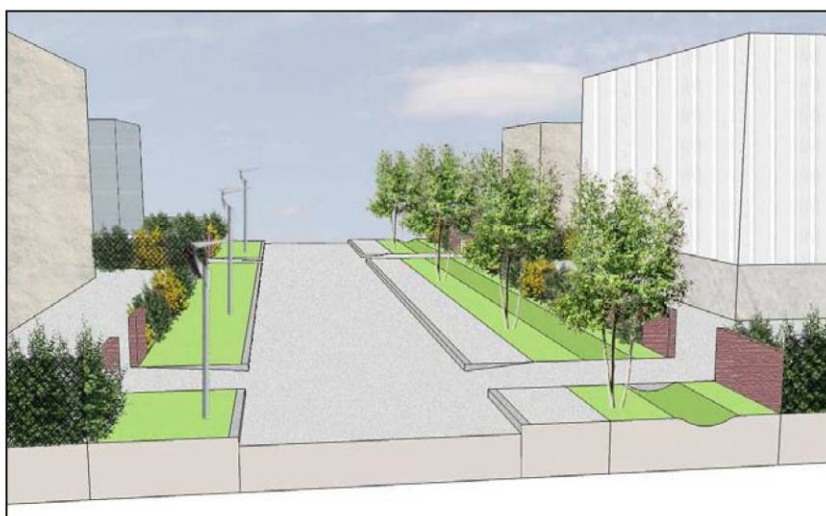


Profil 2

Voie de desserte de la zone

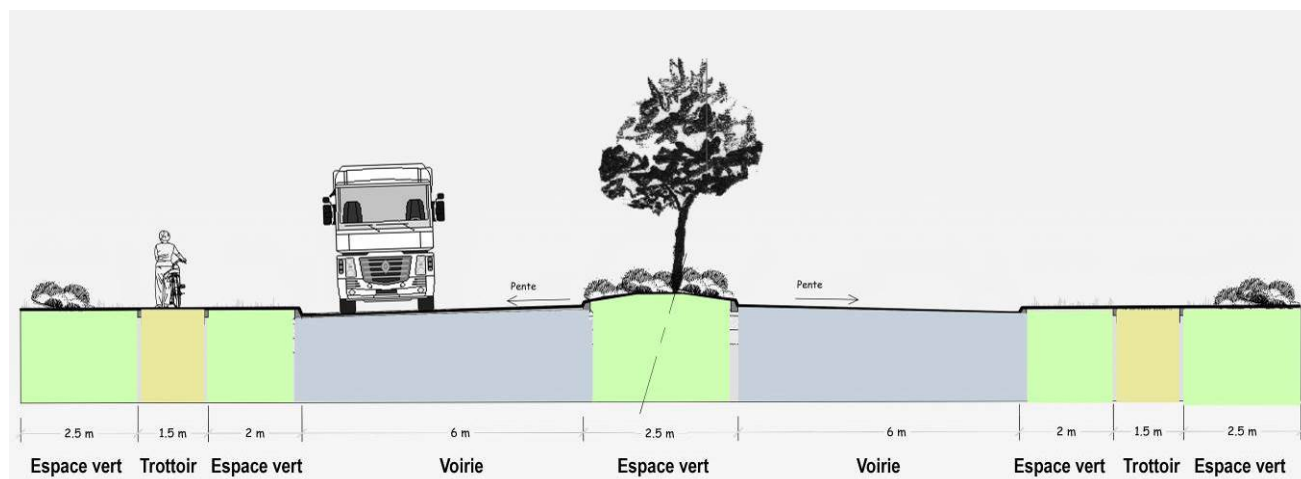
Emprise totale de 15m

Espace vert 3m - chaussée 6m – trottoir 2m – bande plantée 1.5m – tranchée drainante 1.5m – espace vert 1m



Profils des deux types de desserte (extrait de la notice explicative du dossier D.U.P.)

En entrée de zone, le giratoire en projet sur la D113 adoptera le profil suivant :



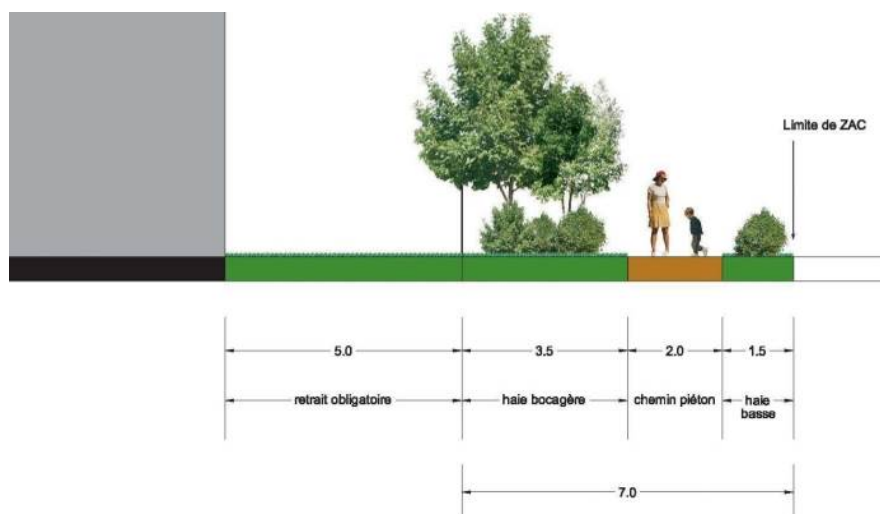
Profil sur giratoire d'entrée de zone (d'après dossier D.U.P.)

B. Aménagement paysager

Le traitement des franges :

La frange Nord de la zone d'activité fait l'objet d'une plantation boisée pour limiter l'impact paysager des futurs bâtiments dans le paysage. Le bâtiment d'intérêt public dédié aux activités innovantes de volumétrie R+1+C fera exception et sera mise en vue depuis la RN25. En effet, ce bâtiment se présente comme un signal de la partie Nord de la zone d'activité dédiée au développement d'activités innovantes. Le stationnement des véhicules au Nord du bâtiment fera néanmoins l'objet d'une plantation permettant de limiter l'impact visuel des véhicules en stationnement depuis la RN25.

Les franges de la zone d'activité existante sont bordées de haies bocagères. Ces haies participent à la ceinture verte de Villers-Bocage. Le maillage bocager de la Montignette II permet un cadre vert des chemins agricoles existant ceinturant la zone d'activité. L'aménagement paysager confortera le cadre vert des liaisons piétonnes existantes maintenues et en fera une continuité au cœur de la zone d'activités dans un cadre bocager. La gradation de hauteur des végétaux permettra de diminuer l'impact visuel des constructions depuis les sentiers piétons comme le montre le schéma paysager ci-dessous.



Aménagement paysager encadrant les chemins piétons et gradation de hauteur de la végétation (notice explicative D.U.P.)

A l'intérieur des parcelles : des haies libres composent les clôtures des lots. Les stationnements et les voies font l'objet d'un traitement paysager (noues, bandes engazonnées plantées). Pour l'intégration paysagère des bâtiments, deux cas sont envisagés :

. Bâtiments de moins de 30m de long : le traitement paysager des stationnements et des abords du bâtiment est obligatoire. Aucune obligation de hauteur de plantation n'est toutefois imposée

. Bâtiments de plus de 30m de long :

Même traitement paysager que précédemment avec en plus une plantation arborée (bosquets ou arbre haute-tige) d'une hauteur minimum de 3 mètres le long de la façade. Il s'agit d'atténuer l'effet de masse de bâtiment tout en maintenant quelques percées visuelles permettant d'assurer un effet vitrine.



Alignements d'arbres : les voies de desserte primaires et secondaires, la D113 et le chemin de Mareuil font l'objet de plantation d'arbres.

La gestion alternative des eaux pluviales : La Montignette II s'inscrit dans la continuité de Montignette I en gérant les eaux de ruissellements « à la parcelle » pour les espaces privés. Pour les espaces publics, les eaux de ruissellement sont recueillies dans des noues végétalisées permettant l'infiltration puis dans deux bassins d'infiltration paysagés aménagés. Leur implantation a été raisonnée en fonction de la topographie naturelle du site. Le bassin d'infiltration de la Montignette I présente une quarantaine de mètres à l'Ouest de la RN25 est maintenu.

C. Le nivellement et l'implantation des bâtiments de la zone d'activités de la Montignette II

Le nivellement général vise à modifier au minimum la topographie naturelle. Le schéma retenu propose une implantation des bâtiments les plus hauts au Nord-Ouest de la Z.A. de manière à limiter leur impact visuel en profitant de la bande boisée créée en frange Nord et aussi de la topographie descendante du site.



Implantation des bâtiments les plus hauts (notice explicative du dossier D.U.P. page 9)

Pour respecter cette gradation de hauteur, le secteur B le plus proche de la RN25 (voir schéma) ci-dessous aura une hauteur de construction limitée à 10 mètres.

❑ **CONSTRUCTIONS**

- L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 35% de la superficie totale de la parcelle.
- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel existant est limitée à 10 mètres au faitage ou aux acrotères (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) dans le secteur B et à 12 mètres dans le secteur A.



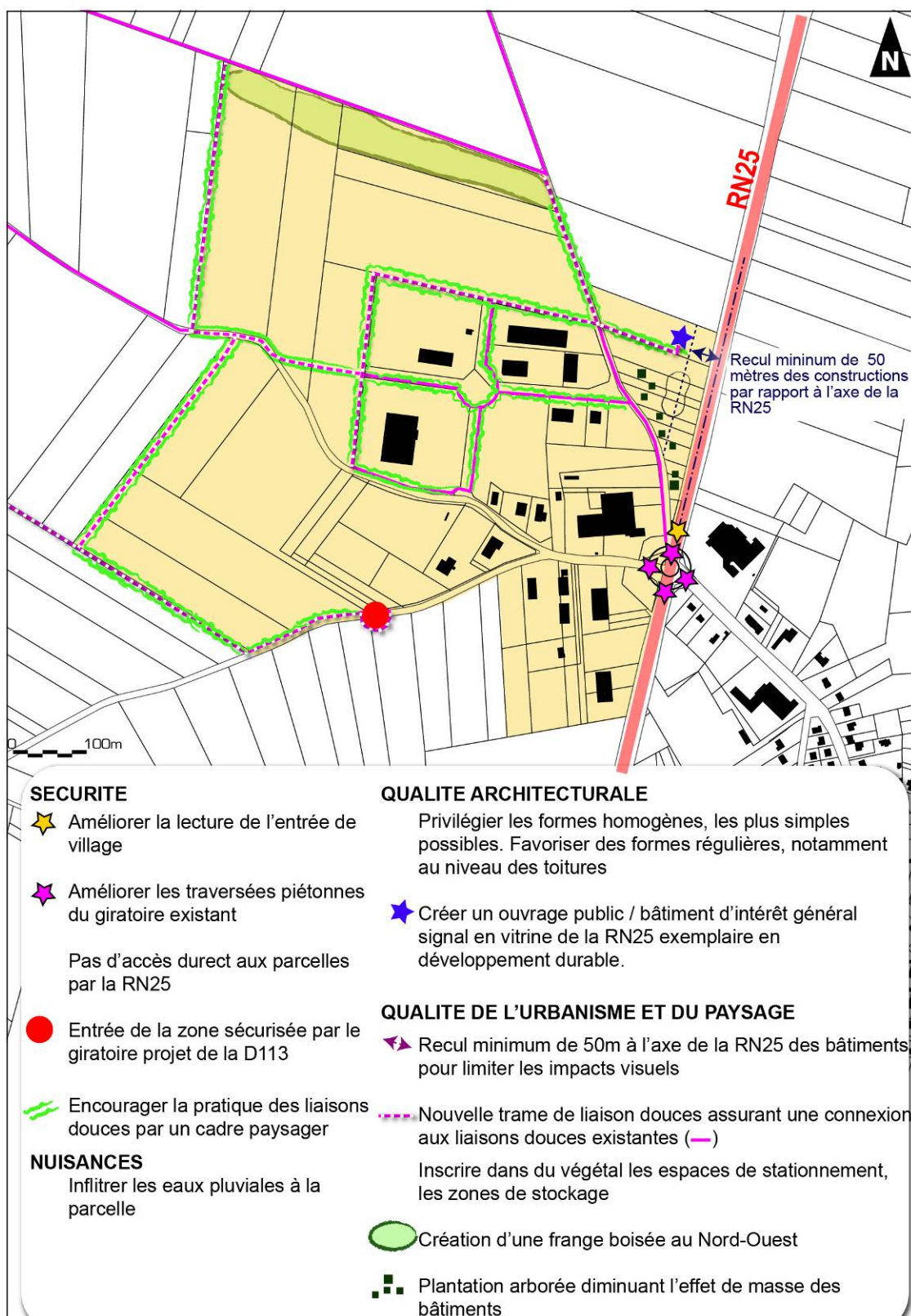
Description des constructions (source : dossier de réalisation de ZAC de la Montignette II)

4. CONSTATS ET ENJEUX

Nuisances	L'eau : Une gestion alternative des eaux pluviales par infiltration dans la partie réalisée et dans le projet. Bruit : une infrastructure à caractère bruyant
Sécurité	Des traversées piétonnes non sécurisées au niveau du giratoire sur la RN25
Qualité architecturale	Une perception encore massive des bâtiments depuis la RN25. Une homogénéité des pentes de toits et des hauteurs en partie Nord de la zone d'activités.
Qualité de l'urbanisme	Pas d'accès direct des parcelles sur la RN25 La réalisation de continuités piétonnes dans le projet de la Montignette II
Qualité paysagère	Palette végétale locale dans la Z.A. de la Montignette et dans le projet de la Montignette II. On note une forte présence visuelle de la rambarde de sécurité de la RN25 (domaine routier) contribuant à l'ambiance routière en entrée de village

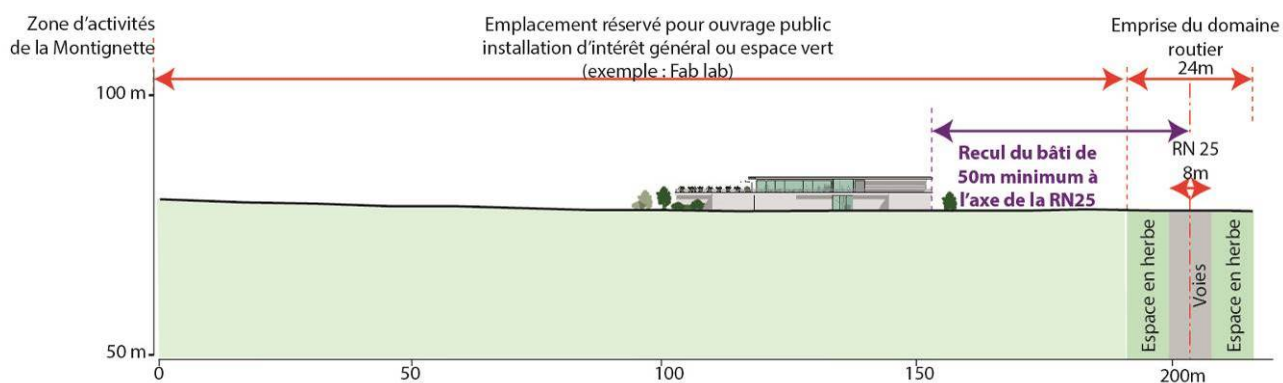
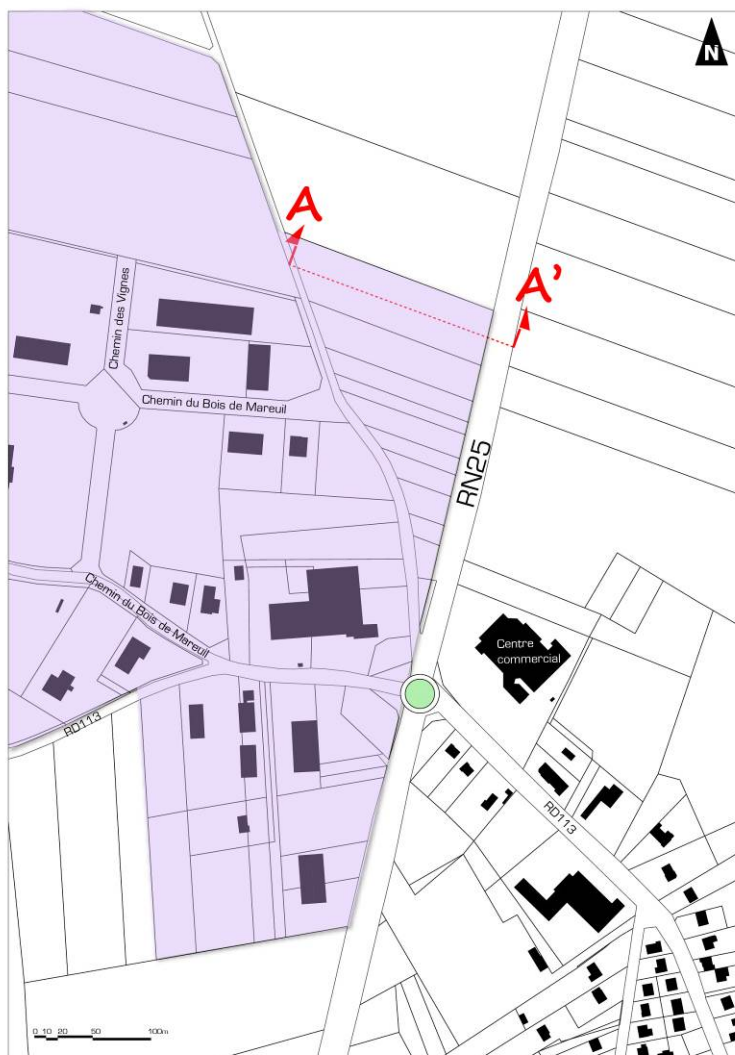
5. INTENTIONS D'AMENAGEMENT

5.1. PLAN



6. COUPE DE PRINCIPE

6.1. PLAN DE COUPE



Coupe AA' de principe du projet et marge d'éloignement des constructions

6.2. PERSPECTIVES DEPUIS L'AXE DE TRANSIT DE LA RN25

A. En venant du Nord (entrée de Villers-Bocage), à la limite des parcelles 38 et 39

Avant



Après



Un bâtiment accueillant les activités innovantes sera mis en vue depuis la RN25 (exemple : impression 3D). Les entreprises associées seront présentes plus à l'Est dans la zone d'activité de la Montignette II. Son rôle moteur dans l'implantation de ces entreprises explique la position du bâtiment en vitrine de la RN25. Un éloignement minimum de 50 mètres à l'axe bruyant et une isolation phonique du bâtiment permettront de limiter les nuisances sonores pour le public de ce bâtiment d'intérêt général. Les espaces de stationnement seront inscrit dans du végétal (essences locales). Ils permettront de ne pas voir les véhicules en stationnement au nord du bâtiment. Le bâtiment présentera davantage de baies au Sud pour maximiser les apports solaires passifs.

B. En venant du Sud (sortie de Villers-Bocage), à 200 m au Nord du giratoire

Avant



Après



Des plantations arborées locales complémentaires permettront de diminuer l'impact visuel des bâtiments de la zone d'activités de la Montignette depuis la RN25 tout en ménageant une visibilité ponctuelle des enseignes. Il

est proposé de diminuer l'impact visuel de la barrière de sécurité par des végétaux bas ou des grimpantes. Ceci permettra de diminuer l'ambiance routière proche de l'entrée de village.