

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DU CONTYNOIS



ETUDE AMENDEMENT DUPONT - Zone d'activités d'Essertaux



Procédure	Arrêt	Approbation
Élaboration du PLUI		
Le Président de la Communauté de Communes Somme Sud-Ouest		

Préambule

I - Situation dans l'environnement	p.4
II - Eléments d'appréhension du contexte réglementaire	p.8
II-1 Règle nationale d'urbanisme	
II-2 Compatibilité par rapport au SCoT du Grand Amiénois	
II-3 Conformité par rapport au PLUi du Contynois	
III - Approche de l'existant	p.11
III-1 Analyse de la route départementale RD 1001	
III-2 Accès à la zone d'activités	
III- 3 La topographie communale et ses incidences	
III- 4 La zone d'activité : composition et configuration	
III- 5 Perceptions depuis l'espace public	
IV – Propositions d'aménagement	p.19
IV-1 Accès au site	
IV-2 Paysage et insertion dans l'environnement	
IV-3 Implantation des futures constructions	
IV-4 Qualité des futures constructions	
V - Conformité avec les objectifs de la loi Barnier	p.23
VI – Traduction des principes dans une OAP	p.25

Préambule

L'objet de la présente notice consiste à prendre en considération les dispositions de la loi Barnier (articles L.111-6, L.111-7 et L.111-8 du code de l'urbanisme) le long de la route départementale RD1001, classée à grande circulation.

Extrait de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent 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 soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19 »

Extrait de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public. »

Extrait de l'article L.111-8 du code de l'urbanisme :

« 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 L. 111-6 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. »

Le présent document a donc pour but de déroger à cette interdiction de construction conformément à l'article L.111-8 du code de l'urbanisme ci-avant.

Le site concerné par la demande de dérogation est la zone d'activités d'Essertaux, située le long de la RD 1001, au nord du centre bourg.

Le PLU actuellement opposable ne permet pas la construction sur la totalité du foncier de la zone d'activités, et donc de densifier la zone qui comprend aujourd'hui des enclaves agricoles. L'élaboration du PLU intercommunal du Contynois (23 communes) est l'occasion d'intégrer une réduction de la marge de recul imposée par la loi Barnier afin de permettre l'optimisation du foncier sur ce pôle d'activités.

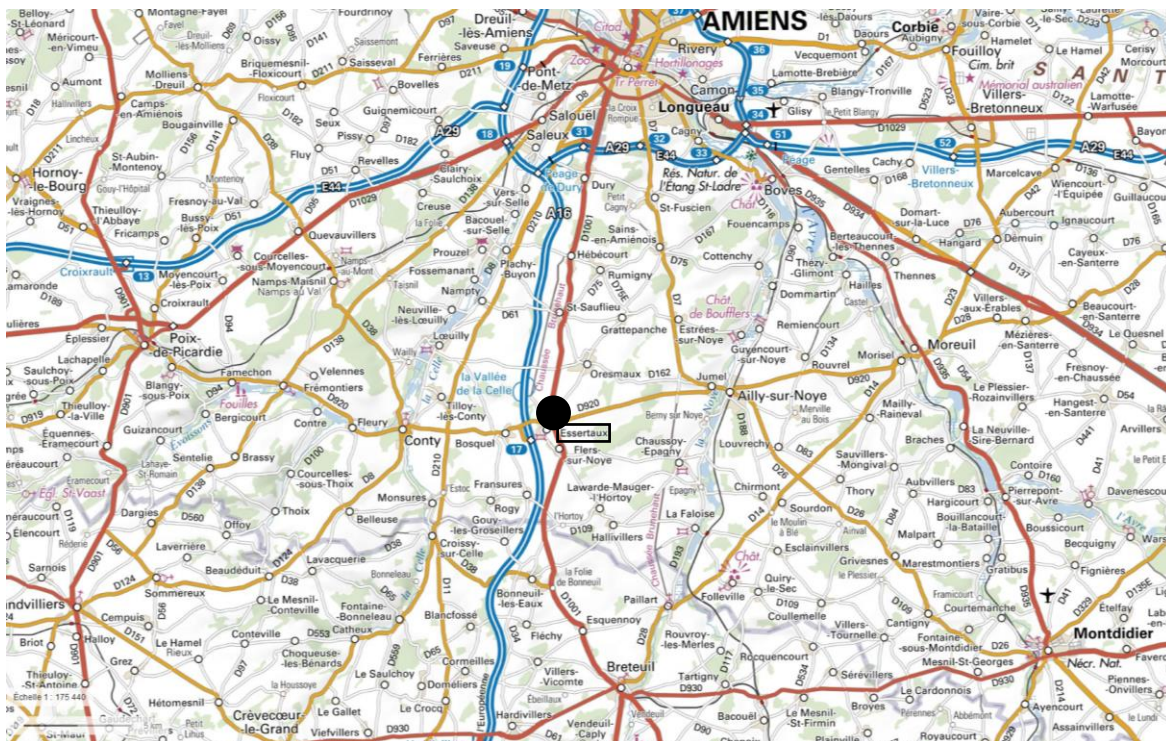
L'objet de ce rapport est de justifier de la réduction à 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 1001 de la marge de recul initiale de 75 mètres.

I - Situation dans l'environnement

La commune d'ESSERTAUX se trouve dans le département de la Somme. Elle se situe dans le centre du département.

Elle est distante de 18 Km du Sud d'Amiens, capitale régionale de la Picardie, Chef Lieu d'Arrondissement, de 6 Km de Conty, Chef lieu de Canton. Et plus généralement elle est distante de 40 Km de Beauvais, de 110 Km de Paris.

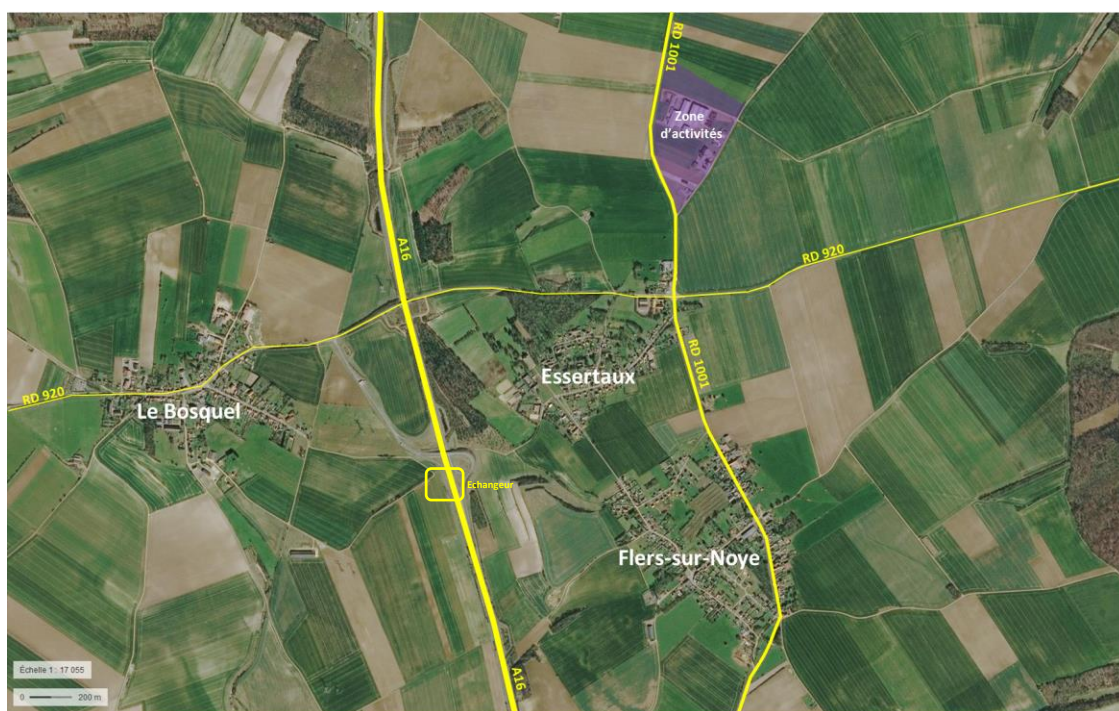
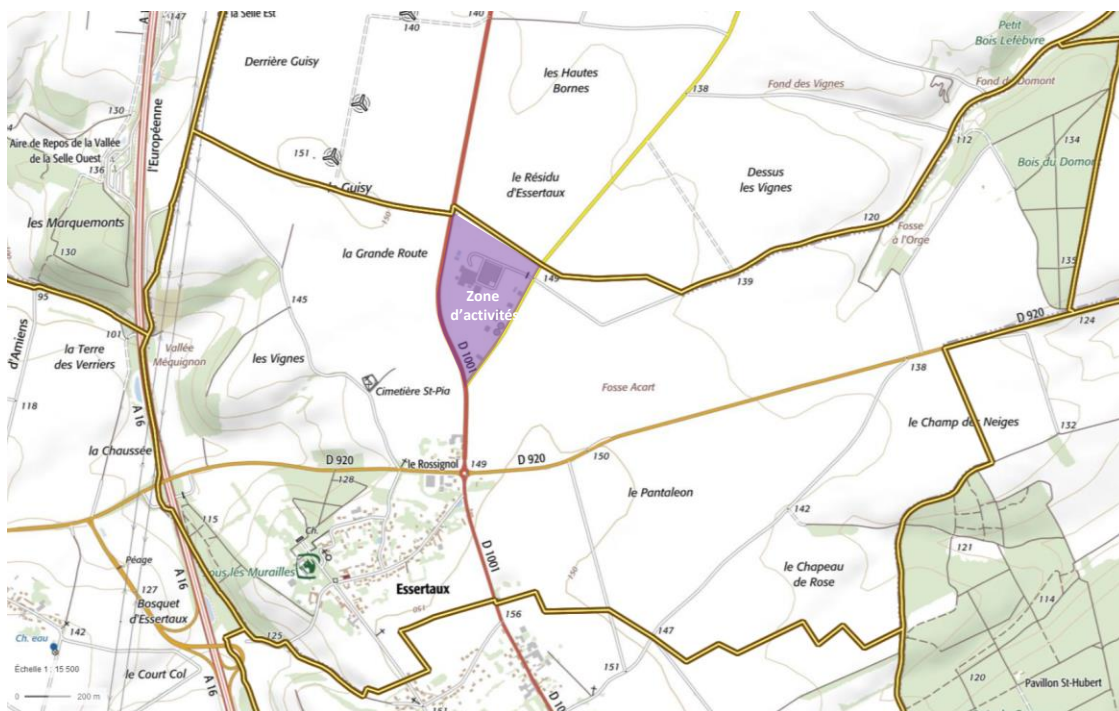
Elle est limitrophe des communes suivantes : Le Bosquel, Loeuilly, Oresmaux, Jumel, Ailly-sur-Noye, Flers-sur-Noye.



Elle fait partie de communauté de communes Somme Sud Ouest qui regroupe 121 communes et 37 829 habitants (2015). Son territoire majoritairement rural, s'étend sur 70 km le long d'un axe orienté Sud-est / Nord-ouest.

La commune d'Essertaux est traversée par la route départementale 920 d'Ouest en Est et de la RD1001 du Nord au Sud. De plus elle bénéficie de l'autoroute A16 qui la traverse dans le sens Nord Sud en extrême Ouest de son territoire.

En 2015, elle comptait 264 habitants.



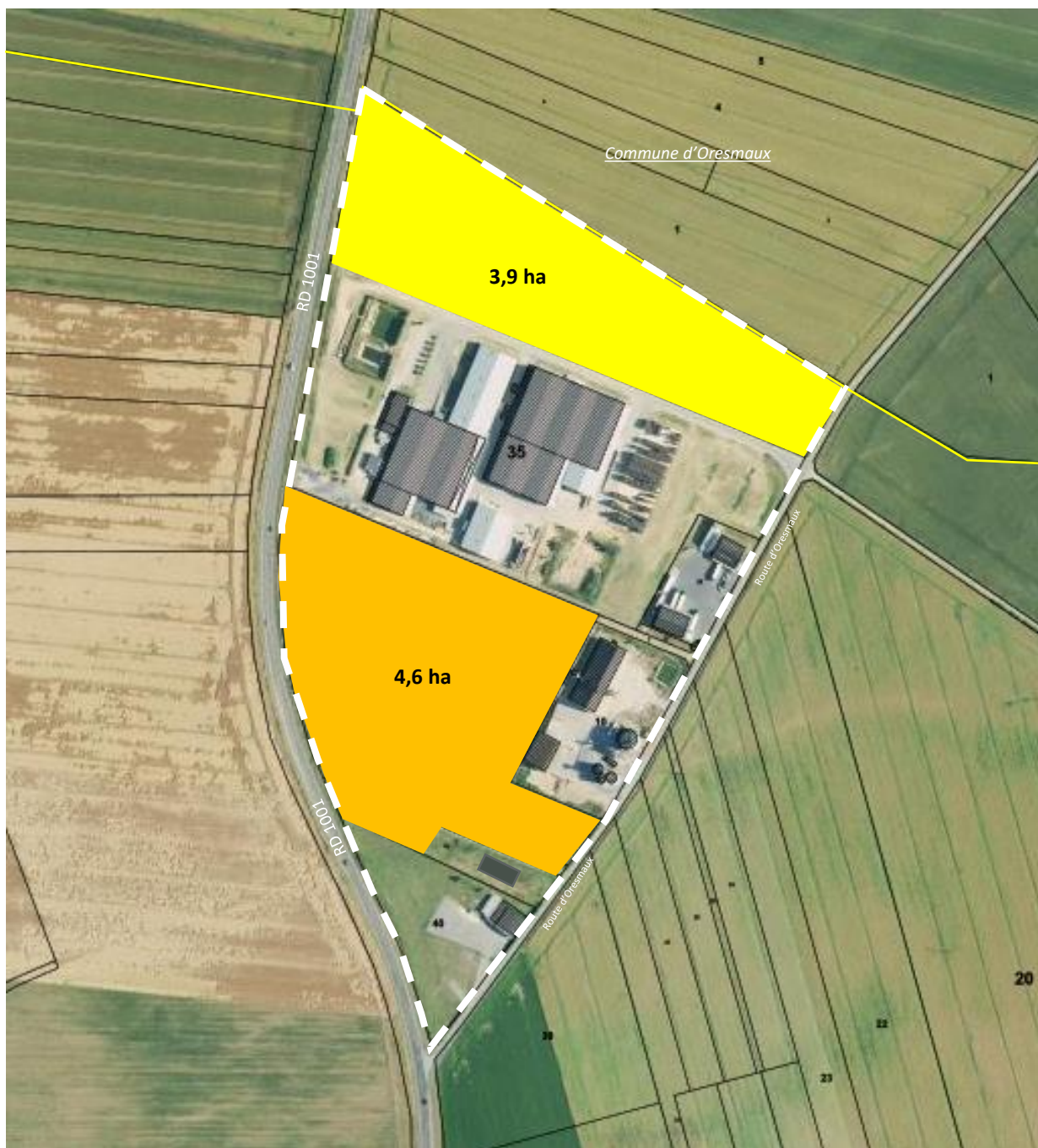
Le site concerné par le projet se positionne le long de la route départementale RD1001(Amiens-Beauvais).

Le projet est situé au Nord-est d'Essertaux. Il est délimité par :

- la RD 1001 à l'ouest
- la route d'Oresmaux à l'est,
- la limite communale d'Oresmaux au nord

Le projet est situé à environ 900 mètres à vol d'oiseau du centre du village et à 2.5 km de l'échangeur de l'A16.

La zone d'Essertaux : étendue et potentiel

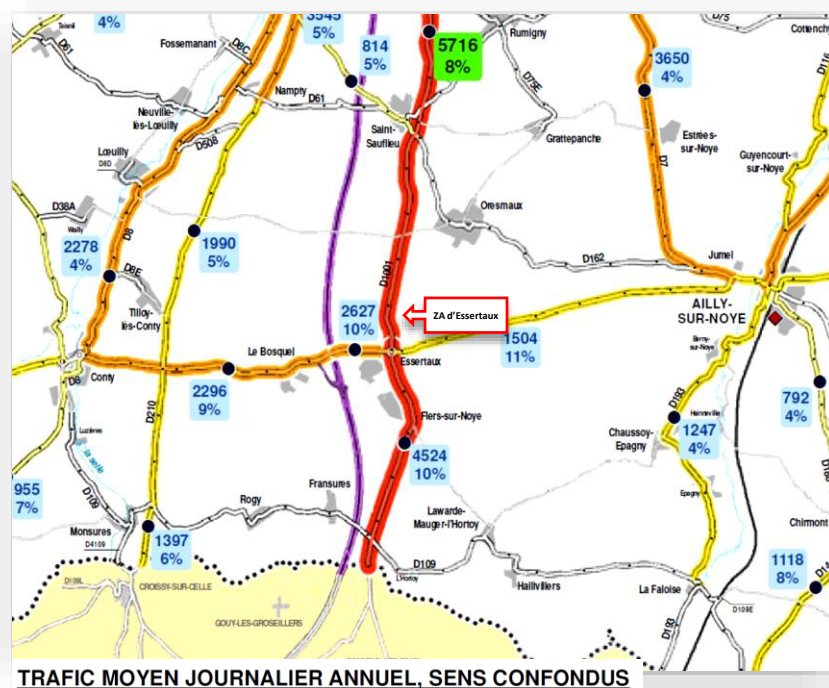


La zone d'activités d'Essertaux couvre, dans cette configuration présentée dans le PLUi, 17,5 ha au total.

8,5 ha (y compris la bande recul de 25m comme souhaité) constituent des réserves en vue de l'accueil de nouvelles entreprises ou pour permettre le maintien des entreprises actuelles souhaitant se développer (3,9 ha en extension).

Sur la zone, environ 4,6 ha peuvent être considérées comme des terres agricoles enclavées du fait de leur situation en cœur de zone.

Carte du trafic routier 2017 – Conseil Départemental de la Somme



POINT DE COMPTAGE

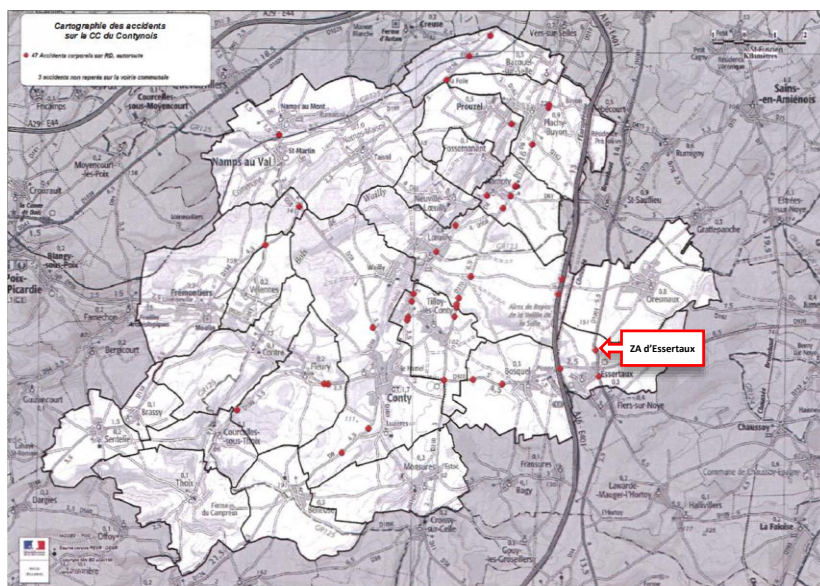
- Point de comptage permanent
- Point de comptage secondaire
- 8500 ← Trafic Moyen Journalier Annuel tous véhicules confondus (MJA)
- 10% ← Pourcentage Poids-Lourds

A noter :
environ 5 716 V/j dont 8% de PL, comptage du CD80 en 2017.

(Véhicules = VL + PL)

- entre 500 et 1000 véhicules
- entre 1000 et 2000 véhicules
- entre 2000 et 4000 véhicules
- entre 4000 et 8000 véhicules
- plus de 8000 véhicules

Accidentologie – 2014 DDTM de la Somme



A noter :
1 accident corporel recensé sur la RD1001 au niveau de la zone d'activité.

II - Eléments d'appréhension du contexte réglementaire

II-1 Règle nationale d'urbanisme

L'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme précise que les dispositions relevant d'une bande d'inconstructibilité de 75 mètres ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones contenues dans le PLU 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 du paysage.

Répondant à ces exigences, l'aménagement retenu est destiné à faciliter l'insertion des futures constructions et aménagements dans le site concerné tout en réduisant le recul inconstructible. Cette note tient lieu de justification permettant de déroger à la règle de l'inconstructibilité dans la bande des 75 mètres de part et d'autre des voies classées à grande circulation.

II-2 Compatibilité par rapport au SCoT du Grand Amiénois

L'orientation 3 de l'axe 1 du PADD du SCoT Grand Amiénois (approuvé le 21 décembre 2012) pose comme principe d'impulser un développement économique équilibré sur le territoire et d'offrir à chacun la possibilité d'en profiter. Il est précisé que :

« La répartition de l'offre repose sur le principe de rééquilibrage géographique des espaces d'activités à l'échelle du pays. Deux objectifs sont recherchés : d'une part, permettre à tous les territoires d'offrir des conditions d'accueil adaptées au tissu d'entreprises présentes localement et, d'autre part, contribuer à la constitution d'un maillage multipolaire de l'offre, grâce au renforcement des pôles structurants. » - p.28 du PADD.

Dans le cas d'Essertaux, il s'agit en premier lieu de permettre aux entreprises présentes de rester sur le territoire, puis de participer à l'optimisation du foncier destiné à l'activité, foncier qui compte tenu de la configuration de la zone actuelle et la présence de la RD 1001, n'a pas de vocation agricole à préserver.

Dans le DOO du SCOT, l'objectif C « Organiser un développement économique équilibré » comprend notamment l'action suivante « c2. coordonner l'offre économique ». Cette action prévoit de « Prendre appui sur l'armature économique du Grand Amiénois » (PRESCRIPTION 2.2). Cela passe notamment par le fait de :

Limiter le développement de projets isolés :

Le potentiel foncier qui n'est pas inscrit dans le tableau « sites intégrés à l'offre de proximité » a vocation à être retiré des documents d'urbanisme. L'ouverture à l'urbanisation de foncier à vocation d'activité sera autorisée lorsqu'elle permet le maintien d'une entreprise implantée dans la commune ou la valorisation de sites en déprise (friches).

La prescription 3.3 « Gérer l'offre de proximité à l'échelle intercommunale » prévoit de :

Justifier l'intérêt communautaire du site d'activité

L'ouverture de foncier à vocation d'activité sera autorisée uniquement dans le cadre de projets reconnus d'intérêt communautaire ou s'inscrivant dans le cadre d'une programmation établie à l'échelle de l'intercommunalité.

De ce fait, le potentiel urbanisable inscrit dans le PLU d'Essertaux (13,7 ha environs en extension) est supprimé dans le projet de PLU intercommunal du Contynois au profit d'une levée d'une partie des restrictions pesant sur le foncier le long de la RD 1001 et de l'inscription d'une extension limitée (3,9ha) au nord de l'entreprise de Touquet Savour, entreprise historique de la zone, pour permettre son développement. Cette extension est reconnue d'intérêt communautaire et inscrite dans le PLU.

II-3 Conformité par rapport au PLUi du Contynois

La prise en compte réglementaire de la loi Barnier passe en premier lieu par l'insertion de cette étude dans le PLU intercommunal.

La nouvelle délimitation de la zone d'Essertaux est en phase avec le PADD du PLUi du Contynois puisque l'axe 4 « une économie de proximité à soutenir » et son l'orientation 1 «AFFIRMER LE POSITIONNEMENT ÉCONOMIQUE DU CONTYNOIS ET SA CONTRIBUTION LOCALE» mentionne la l'objectif « d'accompagner le développement des zones d'activités du Bosquel et d'Essertaux, en complémentarité avec la ZA de la Mine d'Or ».

Le règlement de la zone UF permet en outre le développement et l'extension des activités existantes, ainsi que l'accueil de nouvelles activités.

Pour s'assurer de la mise en œuvre effective des principes dégagés dans cette étude et répondant aux critères de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme, les différentes mesures sont traduites réglementairement dans les pièces écrites et graphiques du règlement du PLUi.

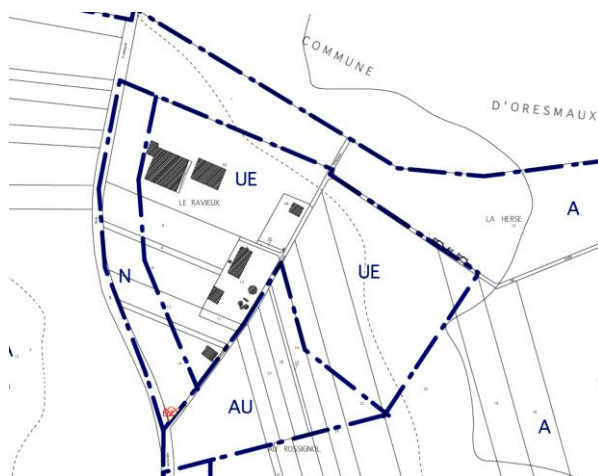
> Dans le PLU actuel de la commune d'Essertaux :

Le site est classé pour partie en zone UE dans le PLU opposable. Cette zone urbaine est spécifique au secteur dédié aux activités économiques.

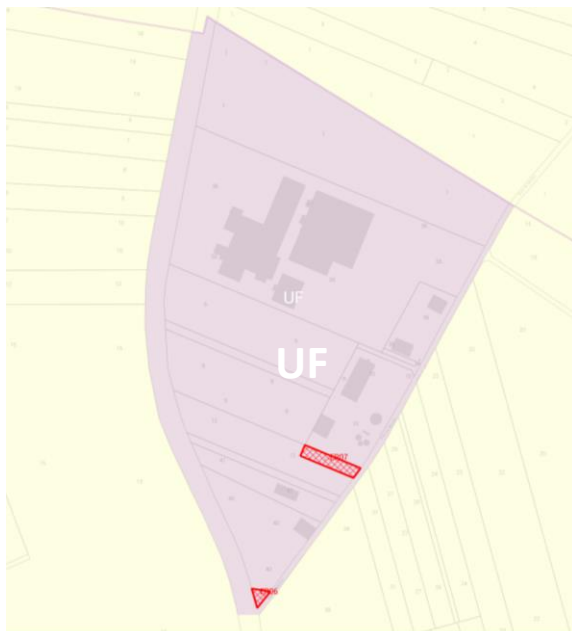
Une bande classée en zone N matérialise l'inconstructibilité lié à la présence de la RD1001.

Une extension (UE+AU) de la zone d'activité était matérialisée à l'est de la route d'Oresmaux.

La superficie totale dédiée aux activités est de 24 ha (UE+AU).



> Dans le projet de PLU intercommunal du Contynois :



Le site est classé en zone UF dans le projet de PLUi. Cette zone urbaine est spécifique au secteur dédié aux activités économiques.

Au nord, la zone est étendue jusqu'à la limite communale d'Oresmaux. Les extensions inscrites dans le PLU opposables sont reclassées en zone Agricole.

La bande classée en zone Naturelle au PLU est rebasculée en zone UF afin d'optimiser la zone existante, plutôt que de l'étendre.

La superficie totale dédiée aux activités est de 17,5 ha (UF).

Servitudes/commune d'Essertaux – 2014 DDTM de la Somme (PAC PLUi)



Avertissement :
Cette carte répertorie les servitudes de la zone d'étude.
La liste de ces servitudes n'est pas exhaustive, seules les servitudes dont la donnée a été vérifiée sont présentes sur cette carte.

- A1 - Bois et Forêt**
Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier
- A4 - Conservation des eaux**
Servitudes concernant les terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ou compris dans l'emprise du lit de ces cours d'eau
- A8 - Protection des bois**
Restauration et conservation des terrains en montagne à destination sylvestre et pastorale. Mis en défens. Protection des dunes
- AC1 - Monuments Historiques**
Assiette de la protection des monuments historiques
- AC1 - Monuments Historiques**
Générateur de la servitude
- AC4 - ZPPAUP**
Servitudes résultant des zones de protection du patrimoine architectural et urbain

- AS1 - Eau potable**
Servitude de protection des captages en eau potable
IMMEDIAT
RAPPROCHE
ELOIGNE
- EL7 - Servitude d'alignement**
servitude d'alignement
- I4 - Electricité et gaz**
Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
- PT1 - Télécommunications**
Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques
- PT2 - Télécommunications**
Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'État
- T1 - Voies ferrées**
Servitudes relatives aux chemins de fer

A noter :
Absence de servitudes d'utilité publique concernant l'utilisation du sol sur la zone d'activités d'Essertaux.

III - Approche de l'existant

III-1 Analyse de la route départementale RD 1001

La RD 1001, ex RN1, classée en route à grande circulation, est une voie qui suit sur sa portion Beauvais-Amiens l'ancien itinéraire de la RN 181 et se dirige vers le nord-est. La vitesse est limitée à 80 km/h. Son profil en travers est relativement large avec une emprise publique d'environ 25 mètres, accotements compris. Cette route départementale, orientée Nord-Sud longe le bourg d'Essertaux par l'est et dispose d'un giratoire permettant de rejoindre la RD920 menant à Conty mais aussi l'échangeur de l'A16.

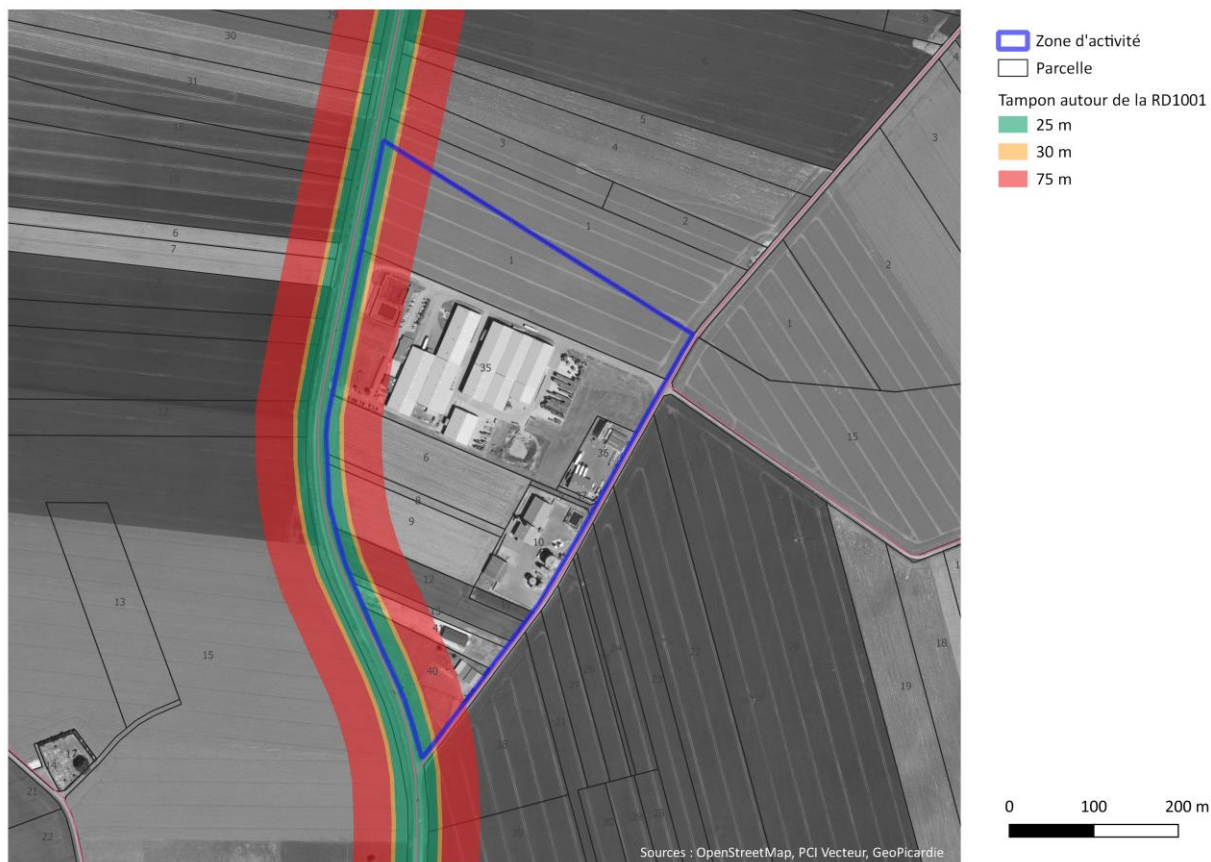
Il n'y a d'offre de stationnement le long de cet axe, ni de cheminement piéton.

L'ensemble présente une configuration routière de type « axe de transit » dédiée à la gestion des flux routiers (environ 5 716 V/j dont 8% de PL, comptage du CD80 en 2017).

La circulation y est fluide.



Distance de retrait depuis l'axe de la RD1001 : état actuel (75m) et projeté (25m)



III-2 Accès à la zone d'activités

Les accès directs depuis la RD 1001 sont inexistants. La desserte des établissements implantés sur la ZA se fait donc depuis la route d'Oresmaux. Un carrefour avec un « cédez le passage » matérialise le croisement entre la RD1001 et la route d'Oresmaux au sud la zone d'activités.



Vue depuis la route d'Oresmaux
– intersection avec vue dégagée



Vue depuis la RD1001 – en venant d'Amiens
– Tourne à gauche pour accéder aux établissements desservis depuis la route d'Oresmaux



Vue depuis la RD1001 – depuis le rond point d'Essertaux
– Tourne à droite pour accéder aux établissements desservis depuis la route d'Oresmaux

Occupation actuelle de la zone



Légende :

- Limites de la ZA (projet de PLUI)
- ▼ Accès aux établissements
- Clôtures (grillage)
- Clôtures (haie végétale)
- Espaces enherbés ou non cultivés
- Espaces de stationnement des établissements
- Bassins
- RD1001
- Accotements enherbés

III- 3 La topographie communale et ses incidences

Situé au sud du département, le Contynois appartient au plateau Picard. Il est entaillé par trois cours d'eau : la Selle, la rivière des Evoissons et son petit affluent, le ruisseau des Parquets.

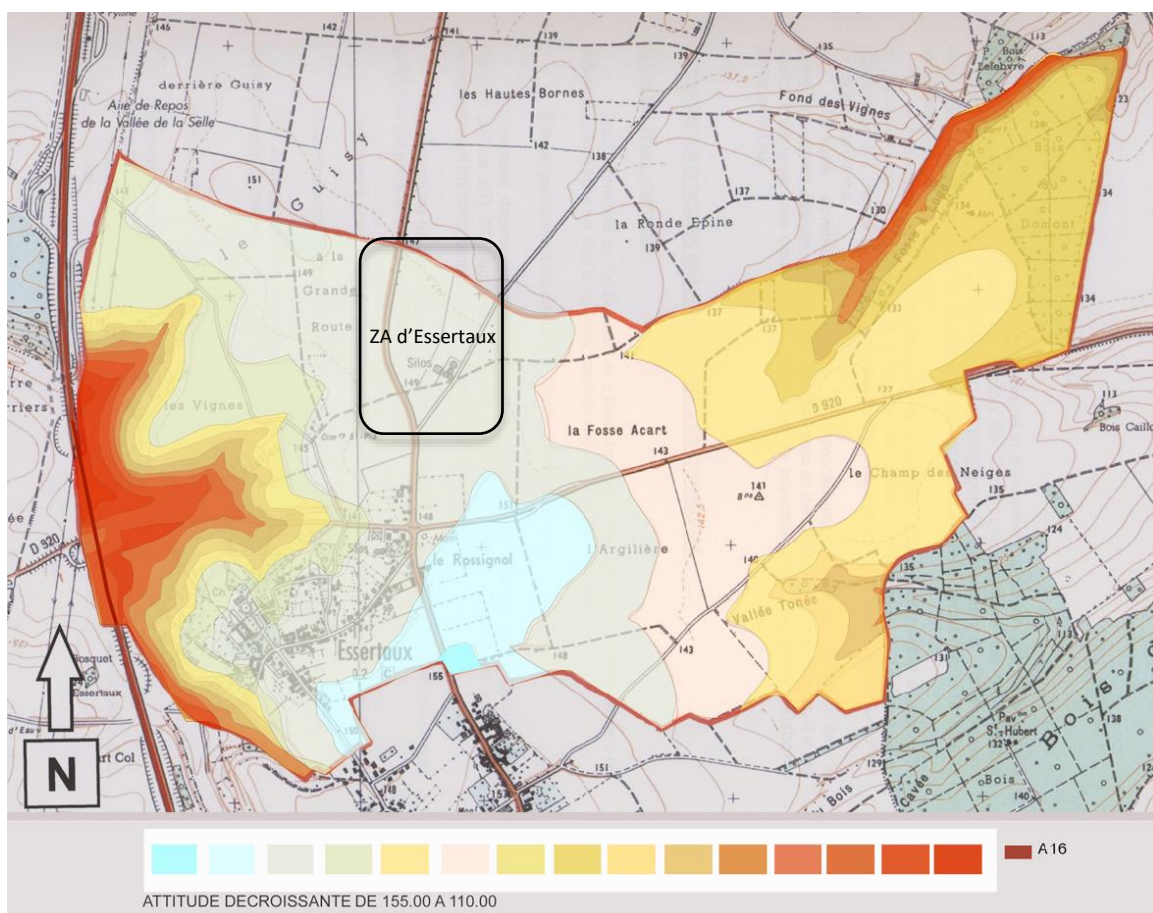
Le territoire d'Essertaux, orienté est-ouest, est implanté sur un plateau agricole vallonné situé entre 109 et 151 mètres d'altitude. Le grand paysage d'Essertaux est caractérisé par deux grandes entités paysagères : la plus caractéristique étant la plaine agricole géographiquement située au centre du territoire communal. Également, les vallonnements Est et Ouest du territoire à usage mixte de boisements et de cultures.

Le centre bourg installé au sud-ouest est tangent aux plaines agricoles et est relié aux axes majeurs de circulation (RD1001, RD920). La plaine expose un vaste paysage agricole très ouvert tandis que les vallonnements renferment des paysages plus courts, aux plans visuels plus rapprochés où les chemins en creux sinuent entre les talus calcaires et les lisières arborées.

Le nord-est communal jouxte les boisements cadastrés « Le Domont », « Le Bois du Domont » et d'autres sur les communes de Flers-sur-Noye, Ailly, Jumel et Oresmaux. Ces troisièmes plans paysagers sont à préserver car ils bornent un domaine agricole sur plaines déjà très vaste en même temps qu'ils assurent et jalonnent la transition vers d'autres communes.

Les vallonnements d'Est mènent et/ou longent les boisements sur coteaux calcaires. Ils abritent un écosystème différent de celui de la plaine. À couvert, différentes faunes cohabitent et utilisent l'espace. Les formations floristiques sont également plus riches et surtout, elles sont représentatives des milieux calcaires.

Objet de la demande de dérogation à l'application du L111-6 du code de l'urbanisme, l'implantation industrielle située au Nord sur la zone d'activités marque l'entrée communale en venant d'Amiens. Elle est excentrée par rapport au bourg et ne grève pas les paysages pittoresques de l'Est et de l'Ouest.



La vue vers l'Ouest est ouverte sur des vallonnements larges et porte au-delà de la commune voisine.

Les terrains situés au nord-ouest communal possèdent pour leur part des qualités paysagères remarquables avec des vues qui s'ouvrent en trapèzes horizontaux sur de larges paysages de plateaux aux boisements résiduels. Ces ouvertures portent au-delà d'une dizaine de kilomètres vers l'Ouest. Il n'y a ni implantation industrielle ni zone d'habitat.

III- 4 La zone d'activité : composition et configuration

La commune d'ESSERTAUX a cette particularité pour une commune rurale de posséder sur son territoire, une zone d'activité à l'extérieur du bourg, le long des axes de desserte. Cette zone a été initiée par la communauté de communes du canton de Conty et s'est vue renforcer par l'arrivée sur le site de Touquet Savour, du transporteur Verbeke. La zone a bénéficié d'un renforcement de réseau pour permettre le développement de ces activités. Touquet Savour à sa création comportait une surface de bâtiment d'environ 6000 m². Son développement s'est accentué avec plusieurs extensions. Le site est amené encore à l'avenir à se densifier.

Les autres activités existantes sur le site sont notamment : la vente de combustible, un transporteur, une enseigne de vente de matériel forestier et un site de stockage qui ont contribué à remplir la zone.

Le site d'Essertaux possède de nombreux avantages à son développement :

- Un site existant, avec des entreprises installées qui peuvent jouer être catalyseurs d'attractivité.
- Des activités sur place dynamique et pérennes
- Des axes de circulation importants A16, échangeur et RD 1001 et RD 920 offrant un axe vitrine des entreprises
- Un site ayant peu d'impact sur l'environnement : l'habitat est à l'écart, au sud du territoire communal, les richesses faunistiques et floristiques sont situées aux extrémités Ouest et Est de la commune, un passage faune est en extrémité ouest de territoire.
- Un site ayant peu d'impact sur le paysage, sur lequel se trouvent déjà sur le plateau nord le parc éolien d'Oresmaux, les bâtiments et silos des activités existantes, les pylônes de la ligne haute tension.

Dans le souci de permettre la pérennisation de ces établissements, qui vont être amenées à développer leur activité dans l'avenir, mais aussi pour accueillir de nouvelles entreprises, la communauté de communes a souhaité encourager la densification de la zone existante, tout en permettant une extension limitée au nord, sur les terrains attenants à l'entreprise Touquet Savour afin de permettre son développement éventuel.

Cette stratégie répond à l'objectif d'offrir notamment la possibilité aux sous traitants existants et futurs de s'implanter sur un même site et de réduire ainsi les coûts de transports et de déplacements industriels.

Le développement de cette zone est aussi pensé en complémentarité avec celui de la ZA du Bosquel, désigné comme véritable site d'accueil de nouvelles entreprises de grandes taille (logistique notamment) dans ce secteur du territoire intercommunal.

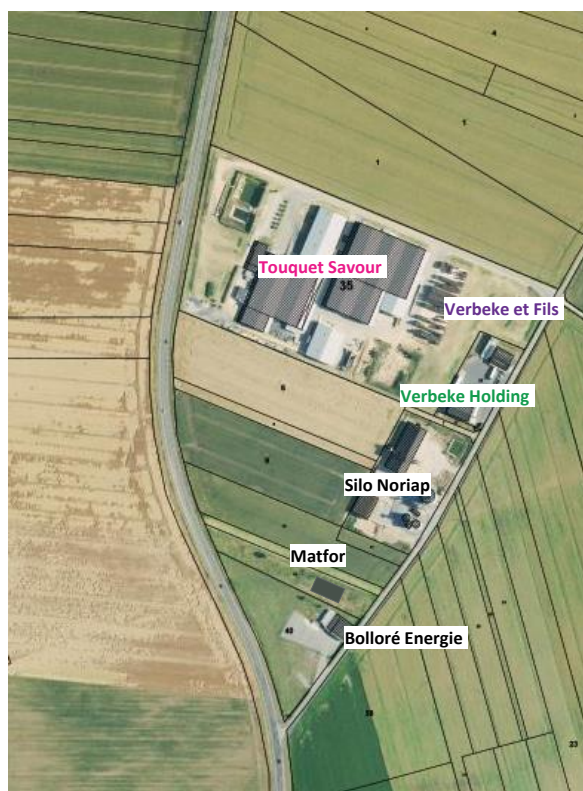
Economie :

> 99 emplois estimés

	Industrie	0
	Commerce de détail et restauration	4
	BTP	0
	Transport, logistique et commerce de gros	93
	Tertiaire supérieur	2
	Fonctions supports	0
	Services collectifs	0
	Services de proximité	0
	Agriculture	0
	Culture, loisirs, tourisme	0

Source : Atlas des zones d'activités 2016-Aduga

Composition de la ZA :



Etablissements et code NAF :

Touquet Savour / Commerce de gros de fruits et légumes

Bolloré Energie / Commerce de détail de charbons et combustibles

Verbeke et Fils / Transports routiers de fret de proximité

Verbeke Holding / Activités des sociétés de holding

Silo Noriap / Autres activités du travail des grains

Matfor / spécialiste des machines forestières

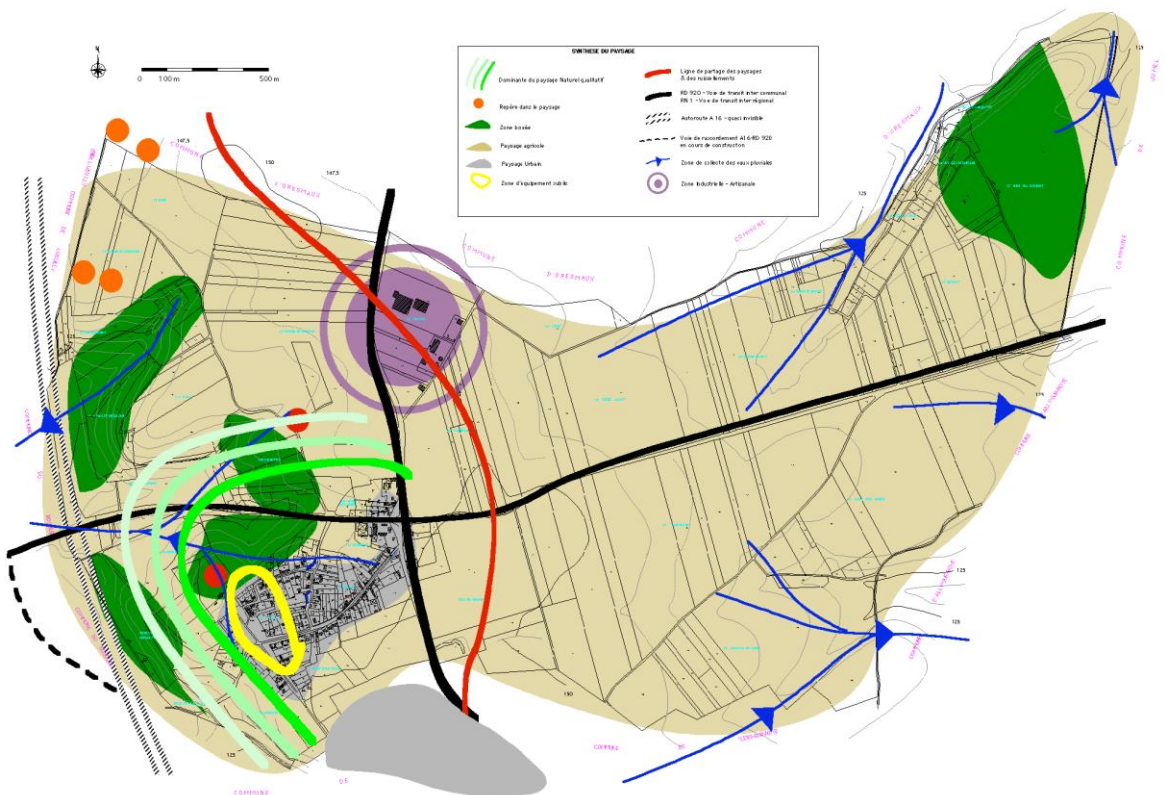
Vue entrée sud

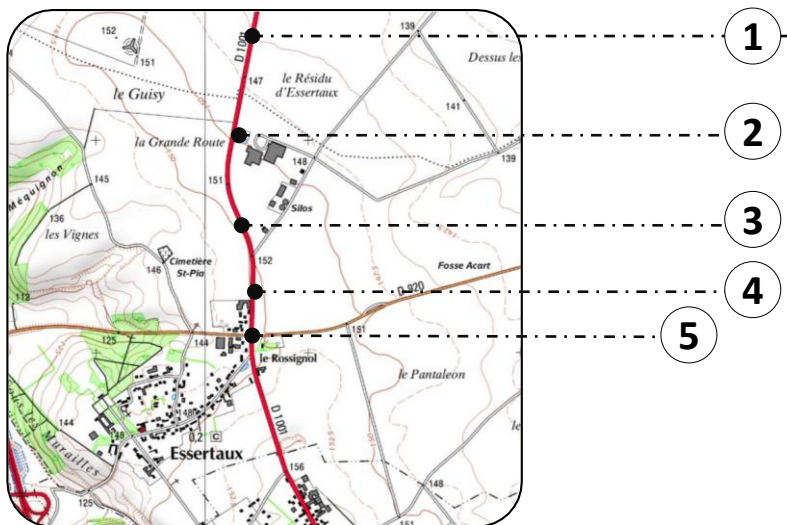


III- 5 Perceptions depuis l'espace public

Actuellement, depuis la RD1001, les vues sur le site et les établissements déjà implantés sont totalement dégagées. On note l'absence de traitement qualitatif et sécurisé des abords de la route.

L'objet de la demande de dérogation consiste aussi à améliorer l'image renvoyée par la zone depuis la RD en accompagnant son développement par un traitement paysager adéquat de ses franges.





1

Depuis Amiens vers
Essertaux



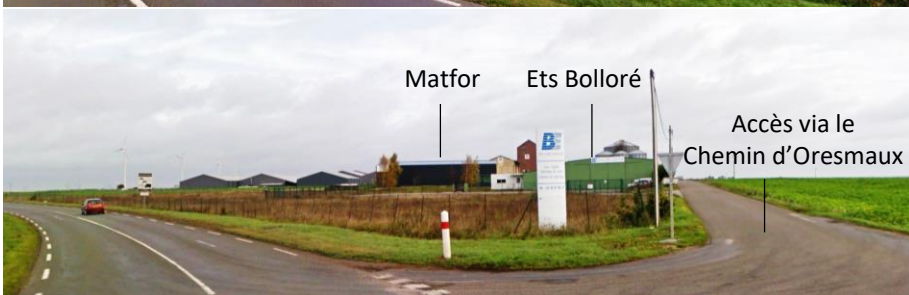
2

Depuis Amiens vers
Essertaux



3

Depuis Essertaux vers
Amiens



4

Depuis Essertaux vers
Amiens



5

Rond point
d'Essertaux 18
RD1001/RD920

IV – Propositions d'aménagement

Principes d'aménagement :

Les propositions d'aménagement sur ce site déjà pour partie occupé visent les principaux objectifs suivants :

- améliorer le paysage en atténuant l'impact visuel des occupations en place
- garantir la sécurité de l'accès depuis la route d'Oresmaux
- Permettre une densification de la zone avec un aménagement de qualité

IV-1 Accès au site

L'accès actuel est maintenu depuis la route d'Oresmaux. Il n'y a pas d'aménagement prévu du carrefour. Toutefois, le traitement des abords de la RD1001 devra accorder une attention particulière au maintien, voire à l'amélioration des conditions de visibilité et de sécurité des usagers du chemin d'Oresmaux.

Il convient aussi de préciser qu'aucun nouvel accès sur la RD 1001 n'est envisagé.

IV-2 Paysage et insertion dans l'environnement

A ce jour, il n'y a pas de traitement paysager de cette frange.

En plus de la bande paysagère à créer pour traiter le retrait de 25m depuis l'axe de la RD, des plantations basses mais denses viendront habiller le long de l'axe, rythmées par des arbres. Les végétaux utilisés seront de préférence d'essences locales. Ces haies seront doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2m. Les plantations ne devront pas venir gêner la visibilité du carrefour entre la voie communale et la RD 1001.

Pour des raisons de sécurité, les arbres de hautes tiges prévus dans le schéma d'aménagement devront être implantés à 4 mètres minimum du bord de chaussée. Ces plantations seront de préférence réalisées en domaine privé. Si elles devaient se faire sur le domaine public départemental, cela nécessitera une convention afin que le Département autorise la réalisation des travaux sur son domaine et confie l'entretien des aménagements au maître d'ouvrage de la ZAC.

IV-3 Implantation des futures constructions

Compte tenu de la configuration actuelle de la zone et des tènements fonciers disponibles, il n'est pas envisagé de schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. L'implantation des constructions à venir est donc libre à l'intérieur de la zone, en fonction des projets et des voies internes qui seront éventuellement créer.

Par contre, le long de la RD1001, les constructions s'implanteront avec un recul de 25 mètres minimum de la voie.

IV-4 qualité des futures constructions

La qualité des projets architecturaux, leur intégration dans le site, la mise en valeur par traitement de l'axe et de la zone concernée devront être clairement exprimées et explicitées. Par ailleurs le traitement de l'aspect extérieur des constructions devra inciter les constructeurs à choisir des matériaux, des couleurs, des formes, qui adoucissent l'impact visuel des constructions.

Principes d'aménagement de la zone



Légende :

- Limites de la ZA (projet de PLUI)
- Accès aux établissements
- Clôtures (grillage) existante ou à créer
- Clôtures (haie végétale)
- Espaces enherbés ou non cultivés
- Espaces de stationnement des établissements
- Bassins
- RD1001
- Accotements enherbés

Illustrations du traitement des abords de la RD 1001



Illustrations du traitement de l'entrée chemin d'Oresmaux

Avant



Après



V - Conformité avec les objectifs de la loi Barnier - Justifications au regard des 5 critères de la loi

Justifications au regard des nuisances liées AU BRUIT:

Etant donnée la destination de la zone d'activités (vocation industrielle notamment), le site n'est pas concerné par la Loi Bruit. Qui plus est, cette loi ne s'applique pas à la RD1001 à ce jour. Aussi, la marge de recul prévue des bâtiments et la végétation envisagée limitent les éventuelles nuisances sonores de la voie. Par ailleurs, la zone ayant seulement vocation à accueillir des activités, les nuisances sonores représentent un enjeu relativement faible.

Etant donné l'aménagement et la vocation du bâti envisagés sur le site, le bruit, sans être une source de nuisance importante, ne portera pas préjudice au futur développement de celui-ci.

Justifications au regard des nuisances liées A LA SECURITE:

Les sorties directes sur la RD 1001 seront interdites. Seul le chemin d'Oresmaux permettra de desservir la zone. De plus, le recul imposé de 25m des constructions par rapport à la RD permettra de garantir les conditions de visibilité des véhicules s'engageant sur la RD1001, depuis le chemin d'Oresmaux.

Au regard de la sécurité, le recul à 25 m est compatible avec la modification à opérer suite à cette étude.

Justifications au regard de l'URBANISME ET DE L'ARCHITECTURE :

Relativement éloigné des habitations, le secteur d'études, à vocation d'activités, est implanté au milieu de la plaine agricole. L'insertion du site est à ce jour peu satisfaisante. Le traitement de la frange le long de la RD 1001 doit permettre de minimiser l'impact visuel des constructions actuelles et futures.

Le règlement de la zone UF, qui concerne le secteur objet de l'étude, comprend des prescriptions de nature à garantir l'insertion des constructions.

En limite des voies et des places publiques, les clôtures seront ainsi réalisées sous forme d'un grillage rigide ou treillage métallique d'une hauteur maximale de 2m, doublée d'une haie vive ne dépassant pas la hauteur de la clôture.

Pour une meilleure intégration dans l'environnement, le règlement précise que les différentes façades d'une construction, qu'elles soient aveugles ou non, visibles ou non de l'espace public, devront présenter un aspect qualitatif. Est également interdit l'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant.

Il est indiqué que les façades des constructions cumuleront 3 couleurs au maximum. Par ailleurs, les couleurs propres à l'entreprise à l'origine du projet de constructions ou à une marque ne pourront pas excéder au maximum 15% façade.

En termes d'organisation urbaine, le projet doit permettre à la zone d'opérer sa densification, avec une exigence de qualité. L'alignement des bâtiments en retrait de la RD1001 doit assurer à lui seul une certaine cohérence urbaine.

Justifications au regard du PAYSAGE :

DANS LE GRAND PAYSAGE

Le site d'étude se situe sur un plateau agricole. Des haies bocagères implantées parallèlement à la route et minimiseront l'impact visuel des bâtiments. La présence d'arbres permettra aussi de mieux intégrer les constructions dans le grand paysage et marquera franchement les limites de la zone.

PAYSAGE INTERNE AU SITE:

A l'entrée de la zone, un aménagement paysager sera réalisé matérialiser l'accès au site et garantir la sécurité et la visibilité.

L'aménagement interne de la zone devrait permettre, autant que possible, d'associer traitement du végétal et traitement architectural de qualité. Les franges de la zone d'étude, en relation avec la RD 1001, dans la bande des 25m depuis son axe central devront être végétalisées (bande paysagère, frange végétalisée) afin d'agrémenter les perspectives visuelles possibles depuis le réseau viaire, de tamponner les nuisances sonores et de rendre agréable le secteur.

Le règlement de la zone UF précise aussi que les dépôts et autres éléments techniques (citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires), les aires de stockage extérieures et autres installations techniques doivent être masquées par des écrans végétaux afin qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

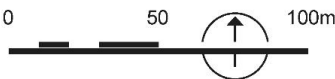
Justifications au regard de l'ENVIRONNEMENT

L'impact sur l'environnement est minime compte tenu de l'absence de potentialités avérées identifiées sur ce secteur.

En matière de gestion des eaux pluviales, L'imperméabilisation du site sera limitée autant que possible et les eaux pluviales seront traitées à la parcelle.

Le principe de noues le long de la RD 1001 est envisagé.

VI – Traduction des principes dans une OAP



ESSERTAUX

Type de zonage :

Superficie :

Surface moyenne maximale des terrains à usage d'habitat individuel isolé:

Densité moyenne :

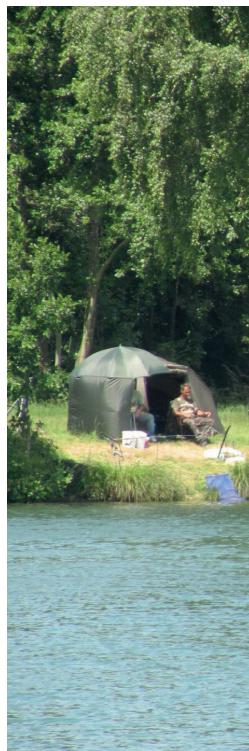
Périmètre de l'OAP

FOCTIONNEMENT DU SITE

- ➔ Accès viaire
- Liaison viaire
- Bouclage viaire à rechercher
- Liaison mode doux
- Espace public / Essentiellement minéral -aire de retournement possible- et perméable
- Alignement des constructions
- Sécurisation du carrefour

INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGÈRE

- ✱ Élément remarquable à valoriser
- Haies bocagères à créer ou conserver
- Alignement arboré à créer ou à conserver
- Boisement à créer ou conserver
- Espace public / essentiellement ouvert et végétalisé / ou espace enherbé
- Aménagement pour la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert / implantation préférentielle
- Logement dense et/ou intergénérationnel / implantation préférentielle
- Talus à créer ou à conserver / Topographie à respecter
- Clôtures à créer ou à conserver (2m max)



OZAS



Rédaction, conception et réalisation :
Quartier Libre, Zeppelin,
Gama environnement,
Lannoy Architecture'S

Illustrations & cartographies
Quartier Libre, Zeppelin,
Gama environnement,
Lannoy Architecture'S

Crédits photos
Quartier Libre, Zeppelin, CC du
Continois, sauf mention contraire

