

Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale

Article R. 122-3 du code de l'environnement

*Ce formulaire sera publié sur le site internet de l'autorité environnementale
Avant de remplir cette demande, lire attentivement la notice explicative*

Cadre réservé à l'autorité environnementale

Date de réception :

05/08/2021

Dossier complet le :

05/08/2021

N° d'enregistrement :

2020-0056

1. Intitulé du projet

PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL
Route Départementale n° 1001 à VILLE LE MARCLET (80)

2. Identification du (ou des) maître(s) d'ouvrage ou du (ou des) pétitionnaire(s)

2.1 Personne physique

Nom

Prénom

2.2 Personne morale

Dénomination ou raison sociale

SCI IMMO-FLIX

Nom, prénom et qualité de la personne
habilitée à représenter la personne morale

M. HUBLE Marc - Président

RCS / SIRET 51827675300010

Forme juridique

SCI

Joignez à votre demande l'annexe obligatoire n°1

3. Catégorie(s) applicable(s) du tableau des seuils et critères annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement et dimensionnement correspondant du projet

N° de catégorie et sous-catégorie	Caractéristiques du projet au regard des seuils et critères de la catégorie (Préciser les éventuelles rubriques issues d'autres nomenclatures (ICPE, IOTA, etc.))
n°41	Aire de stationnement ouverte au public de 50 unités ou plus

4. Caractéristiques générales du projet

Doivent être annexées au présent formulaire les pièces énoncées à la rubrique 8.1 du formulaire

4.1 Nature du projet, y compris les éventuels travaux de démolition

Le projet est situé à l'Ouest de la commune de Ville Le Marcllet au croisement de la RD1001 et de l'A16.

La surface du terrain est de 7,70 hectares pour 2313 m2 de surface d'emprise des bâtiments.
Pour répondre au besoin du projet, il est prévu la réalisation de parkings aériens d'un total de 142 places comprenant 4 places PMR, 16 places véhicules électriques et un emplacement vélos.

Le terrain, actuellement en prairie de jachère, comporte une construction dédiée à l'adduction d'eau (surpresseur réseau).

4.2 Objectifs du projet

Dans le cadre du développement de la zone des Hauts Plateaux, la société Immo- Flix souhaite apporter en complément de la zone existante un certain nombre d'équipements.

Dans une première phase, il s'agit d'apporter une offre commerciale supplémentaire afin de renforcer l'attractivité du pôle Ville le Marcllet - Flixecourt par rapport à d'autres centres d'attractivité commerciale comme Abbeville ou Amiens.

Dans une deuxième et troisième phases, un développement, sur le foncier restant disponible, en bordure de la RD 1001, permettra d'accueillir des activités commerciales, artisanales ou tertiaires sous forme de locaux d'activité, de pépinière ou d'hôtels d'entreprise.

4.3 Décrivez sommairement le projet

4.3.1 dans sa phase travaux

A l'obtention du permis de construire, la construction des installations de chantier et des pistes de chantier sera mise en oeuvre. Les terrassements permettant la mise en oeuvre des zones humides à créer, bassins, les voiries, les tranchées réseaux et les plateformes des futurs bâtiments.

S'en suivront les constructions des bâtiments, installations des réseaux, parkings, aménagements paysagers, conformément aux plans permis.

4.3.2 dans sa phase d'exploitation

Le projet comprend une zone à vocation commerciale avec un magasin alimentaire d'une Surface de Vente de 999 m² pour une Surface de Plancher de 2 182m². L'aire de livraison se situe sur l'arrière, ainsi les circulations poids lourds sont totalement isolées des circulations clientèle. Un parking de 142 places est prévu.

Le parc de stationnement paysager se compose de 142 places de stationnement dont:

- 4 places PMR
- 16 places électriques

La surface totale du site est de 7,7 hectares et l'emprise des constructions attendue de 2313 m².

4.4 A quelle(s) procédure(s) administrative(s) d'autorisation le projet a-t-il été ou sera-t-il soumis ?

La décision de l'autorité environnementale devra être jointe au(x) dossier(s) d'autorisation(s).

Permis de construire

4.5 Dimensions et caractéristiques du projet et superficie globale de l'opération - préciser les unités de mesure utilisées

Grandeurs caractéristiques	Valeur(s)
Assiette foncière de l'opération	7,70 ha
Surface de plancher créée	2182 m2
Nombre de place de stationnement en parking aérien	142 places

4.6 Localisation du projet

Adresse et commune(s)
d'implantation

Route départementale 1001
Ville Le Marcllet

Coordonnées géographiques¹

Long. 50 ° 1 ' 55 " N Lat. 2 ° 3 ' 56 " E

Pour les catégories 5° a), 6° a), b) et c), 7° a), b) 9° a), b), c), d), 10°, 11° a) b), 12°, 13°, 22°, 32°, 34°, 38° ; 43° a), b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement :

Point de départ :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Point d'arrivée :

Long. ___ ° ___ ' ___ " Lat. ___ ° ___ ' ___ "

Communes traversées :

Joignez à votre demande les annexes n° 2 à 6

4.7 S'agit-il d'une modification/extension d'une installation ou d'un ouvrage existant ?

Oui

Non

4.7.1 Si oui, cette installation ou cet ouvrage a-t-il fait l'objet d'une évaluation environnementale ?

Oui

Non

4.7.2 Si oui, décrivez sommairement les différentes composantes de votre projet et indiquez à quelle date il a été autorisé ?

¹ Pour l'outre-mer, voir notice explicative

5. Sensibilité environnementale de la zone d'implantation envisagée

Afin de réunir les informations nécessaires pour remplir le tableau ci-dessous, vous pouvez vous rapprocher des services instructeurs, et vous référer notamment à l'outil de cartographie interactive CARMEN, disponible sur le site de chaque direction régionale.

Le site Internet du ministère en charge de l'environnement vous propose, dans la rubrique concernant la demande de cas par cas, la liste des sites internet où trouver les données environnementales par région utiles pour remplir le formulaire.

Le projet se situe-t-il :	Oui	Non	Lequel/Laquelle ?
Dans une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I ou II (ZNIEFF) ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
En zone de montagne ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone couverte par un arrêté de protection de biotope ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur le territoire d'une commune littorale ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un parc national, un parc naturel marin, une réserve naturelle (nationale ou régionale), une zone de conservation halieutique ou un parc naturel régional ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Sur un territoire couvert par un plan de prévention du bruit, arrêté ou le cas échéant, en cours d'élaboration ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un bien inscrit au patrimoine mondial ou sa zone tampon, un monument historique ou ses abords ou un site patrimonial remarquable ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site d'étude n'est pas localisé dans les périmètres de protection liés à ces monuments historiques, et ne fait donc pas l'objet de prescription par ABF et la DRAC.
Dans une zone humide ayant fait l'objet d'une délimitation ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Dans une commune couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPRN) ou par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) ? Si oui, est-il prescrit ou approuvé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site ou sur des sols pollués ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans une zone de répartition des eaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un périmètre de protection rapprochée d'un captage d'eau destiné à la consommation humaine ou d'eau minérale naturelle ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Dans un site inscrit ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Le projet se situe-t-il, dans ou à proximité :	Oui	Non	Lequel et à quelle distance ?
D'un site Natura 2000 ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
D'un site classé ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

6. Caractéristiques de l'impact potentiel du projet sur l'environnement et la santé humaine au vu des informations disponibles

6.1 Le projet envisagé est-il susceptible d'avoir les incidences notables suivantes ?

Veillez compléter le tableau suivant :

Incidences potentielles		Oui	Non	De quelle nature ? De quelle importance ? Appréciez sommairement l'impact potentiel
Ressources	Engendre-t-il des prélèvements d'eau ? Si oui, dans quel milieu ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Impliquera-t-il des drainages / ou des modifications prévisibles des masses d'eau souterraines ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Est-il excédentaire en matériaux ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	La gestion des déblais/remblais sera gérée sur site et aucun cubage de terre ne sera exporté du site.
	Est-il déficitaire en matériaux ? Si oui, utilise-t-il les ressources naturelles du sol ou du sous-sol ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Milieu naturel	Est-il susceptible d'entraîner des perturbations, des dégradations, des destructions de la biodiversité existante : faune, flore, habitats, continuités écologiques ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
	Si le projet est situé dans ou à proximité d'un site Natura 2000, est-il susceptible d'avoir un impact sur un habitat / une espèce inscrit(e) au Formulaire Standard de Données du site ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

	Est-il susceptible d'avoir des incidences sur les autres zones à sensibilité particulière énumérées au 5.2 du présent formulaire ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
	Engendre-t-il la consommation d'espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ?	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	Le projet consommera 7,70 hectares de prairie de jachère située en zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme à vocation dominante commerciale, OAP "Zones d'Activités Economiques", correspondant aux parties non aménagées situés dans le voisinage du parc d'activités du Haut du Val de Nièvre. (zone OAP "Zones d'Activités Economiques")
Risques	Est-il concerné par des risques technologiques ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
	Est-il concerné par des risques naturels ?	<input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/>	
	Engendre-t-il des risques sanitaires ? Est-il concerné par des risques sanitaires ?	<input type="radio"/> <input type="radio"/>	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	
Nuisances	Engendre-t-il des déplacements/des trafics	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>	
	Est-il source de bruit ? Est-il concerné par des nuisances sonores ?	<input checked="" type="radio"/> <input type="radio"/>	<input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/>	En dehors de la phase chantier, les principales sources de nuisances sonores créées par le projet sont liées au trafic routier des usagers.

	Engendre-t-il des odeurs ? Est-il concerné par des nuisances olfactives ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les nuisances olfactives générées par le projet seront limitées et principalement dues à la circulation automobile (combustion des carburants).
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les activités attendues sur le site d'étude ne devraient pas générer de nuisances olfactives.
	Engendre-t-il des vibrations ? Est-il concerné par des vibrations ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Certains travaux en phase chantier sont susceptibles de créer ce type de nuisance. De plus, la circulation automobile, surtout les poids lourds, génère des vibrations qui affectent principalement les constructions situées en bordure immédiate des chaussées.
	Engendre-t-il des émissions lumineuses ? Est-il concerné par des émissions lumineuses ?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Les voies de circulation et le parking devront être éclairés pour des questions de sécurité, conformément à la réglementation. Le type d'éclairage qui sera mis en place sur le site du projet est le suivant: candélabre avec un éclairage de type Led et éclairage d'ambiance sur les façades des bâtiments.
		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Le site est concerné par les émissions lumineuses de l'éclairage public du giratoire D1001 Conformément à la réglementation, l'éclairage du bâtiment, enseignes et parkings sera automatiquement éteint à 22h00.
Emissions	Engendre-t-il des rejets dans l'air ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les rejets dans l'air générés par le projet seront limités,et principalement dus à la circulation automobile (combustion des carburants).
	Engendre-t-il des rejets liquides ? Si oui, dans quel milieu ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le projet générera le rejet d'eaux de ruissellement en provenance des parties imperméabilisées. Les eaux pluviales seront récupérées avant d'être tamponnées dans des bassins sans rejets dans un réseau mais uniquement par infiltration sur la parcelle. Les ouvrages seront dimensionnés pour une pluie de période de retour 100 ans. Les eaux seront traitées avant infiltration.
	Engendre-t-il des effluents ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les eaux usées du projet seront rejetées au réseau d'assainissement public existant dans le secteur .
	Engendre-t-il la production de déchets non dangereux, inertes, dangereux ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Les déchets générés par le projet sont d'une part ceux du chantier de réalisation qui feront l'objet d'un tri vers les filières de recyclages appropriées, et d'autre part les déchets liés aux activités commerciales.

Patrimoine / Cadre de vie / Population	Est-il susceptible de porter atteinte au patrimoine architectural, culturel, archéologique et paysager ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site n'est pas en zone de protection du patrimoine (ABF)
	Engendre-t-il des modifications sur les activités humaines (agriculture, sylviculture, urbanisme, aménagements), notamment l'usage du sol ?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Le site du projet est actuellement en prairie de jachère.

6.2 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'être cumulées avec d'autres projets existants ou approuvés ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquelles :

6.3 Les incidences du projet identifiées au 6.1 sont-elles susceptibles d'avoir des effets de nature transfrontière ?

Oui Non Si oui, décrivez lesquels :

6.4 Description, le cas échéant, des mesures et des caractéristiques du projet destinées à éviter ou réduire les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine (pour plus de précision, il vous est possible de joindre une annexe traitant de ces éléments) :

7. Auto-évaluation (facultatif)

Au regard du formulaire rempli, estimez-vous qu'il est nécessaire que votre projet fasse l'objet d'une évaluation environnementale ou qu'il devrait en être dispensé ? Expliquez pourquoi.

Compte tenu de la nature du projet, des enjeux environnementaux modestes et des mesures prises par le projet pour limiter son impact sur l'environnement, nous estimons que ce projet devrait être dispensé d'une étude d'impact.

8. Annexes

8.1 Annexes obligatoires

Objet		
1	Document CERFA n°14734 intitulé « informations nominatives relatives au maître d'ouvrage ou pétitionnaire » - non publié ;	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Un plan de situation au 1/25 000 ou, à défaut, à une échelle comprise entre 1/16 000 et 1/64 000 (Il peut s'agir d'extraits cartographiques du document d'urbanisme s'il existe) ;	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Au minimum, 2 photographies datées de la zone d'implantation, avec une localisation cartographique des prises de vue, l'une devant permettre de situer le projet dans l'environnement proche et l'autre de le situer dans le paysage lointain ;	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Un plan du projet <u>ou</u> , pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux catégories 5° a), 6°a), b) et c), 7°a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement un projet de tracé ou une enveloppe de tracé ;	<input type="checkbox"/>
5	Sauf pour les travaux, ouvrages ou aménagements visés aux 5° a), 6°a), b) et c), 7° a), b), 9°a), b), c), d), 10°, 11°a), b), 12°, 13°, 22°, 32, 38° ; 43° a) et b) de l'annexe à l'article R. 122-2 du code de l'environnement : plan des abords du projet (100 mètres au minimum) pouvant prendre la forme de photos aériennes datées et complétées si nécessaire selon les évolutions récentes, à une échelle comprise entre 1/2 000 et 1/5 000. Ce plan devra préciser l'affectation des constructions et terrains avoisinants ainsi que les canaux, plans d'eau et cours d'eau ;	<input checked="" type="checkbox"/>
6	Si le projet est situé dans un site Natura 2000, un plan de situation détaillé du projet par rapport à ce site. Dans les autres cas, une carte permettant de localiser le projet par rapport aux sites Natura 2000 sur lesquels le projet est susceptible d'avoir des effets.	<input type="checkbox"/>

8.2 Autres annexes volontairement transmises par le maître d'ouvrage ou pétitionnaire

Veillez compléter le tableau ci-joint en indiquant les annexes jointes au présent formulaire d'évaluation, ainsi que les parties auxquelles elles se rattachent

Objet

9. Engagement et signature

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements ci-dessus




Fait à

AMIENS

le,

27 Juillet 2021

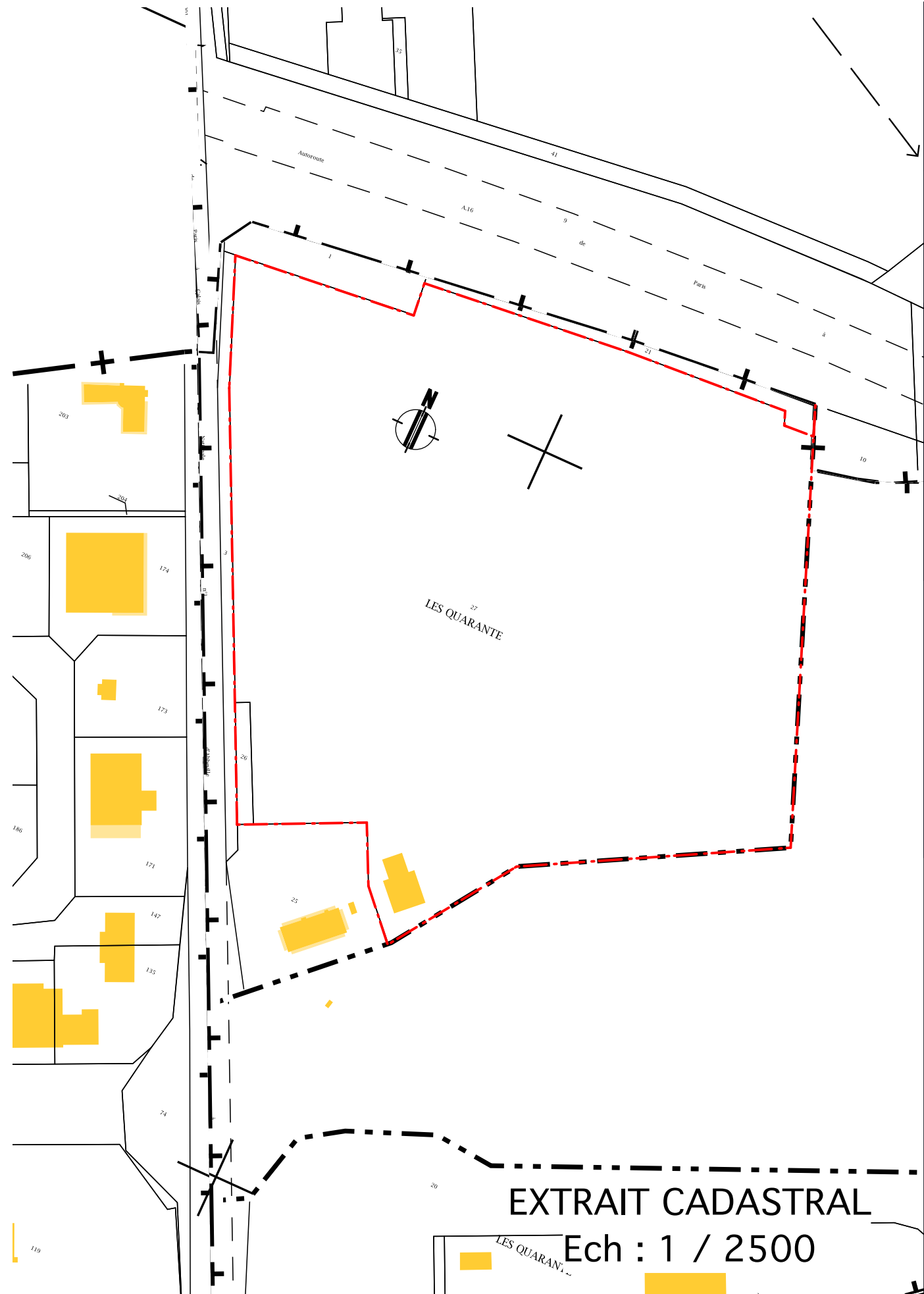
Signature



TERRAIN OBJET DE LA DEMANDE



PLAN DE SITUATION



EXTRAIT CADASTRAL

Ech : 1 / 2500

<p>Parcelle</p> <p>ZN n° 26 et 27</p> <p>Surface 76 760 m²</p> <p>Zone P.L.U. OAP</p> <p>Date 27 07 2021</p> <p>Fichier CAO 210727-2C-VILLE LE MARCLET PC</p>	<p>Echelle</p> <p>1 / 2500</p>
	<p>Plan n°</p> <p>DREAL 01</p> <p>Suivre CAO / Dessinateur: GRENIER - VBX</p>
<p>Maître d'ouvrage</p> <p>SCI IMMO-FLIX 605, Rue Saint Fuscien 80092 AMIENS</p>	<p>PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL</p>
<p>Adresse</p> <p>RD 1001 80420 VILLE LE MARCLET</p>	<p>PLAN DE SITUATION EXTRAIT CADASTRAL</p>
<p>Projet</p> <p>8, rue des Blés 93210 LA PLAINE SAINT-DENIS</p> <p>TEL - 09 62 12 94 78 FAX - 01 58 69 97 64 idf@52k.archi</p>	<p>52k Agence</p>
<p>52k, rue du 8 Mai 1945 80800 VILLERS-BRETONNEUX</p> <p>TEL - 03 22 48 39 44 FAX - 03 22 48 06 46 vbx@52k.archi</p>	



Agence **52k**

52k, rue du 8 Mai 1945
80800
VILLERS-BRETONNEUX

TEL - 03 22 48 39 44
FAX - 03 22 48 06 46
vbx@52k.archi

8, rue des Blés
93210
LA PLAINE SAINT-DENIS

TEL - 09 62 12 94 78
FAX - 01 58 69 97 64
idf@52k.archi

Projet
**PROJET DE CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL**

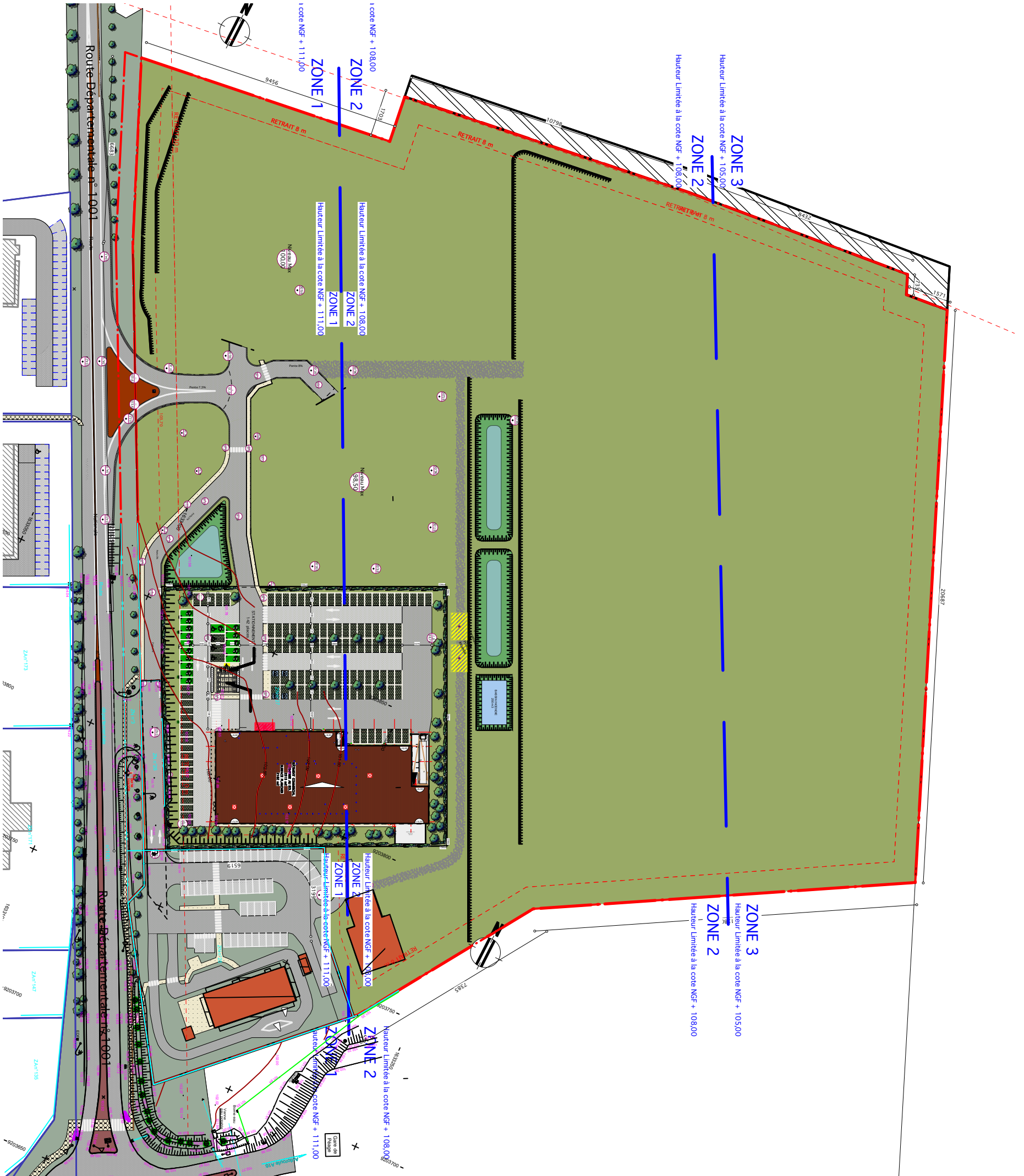
Adresse
**RD 1001
80420 VILLE LE MARCLET**

Maître d'ouvrage
**SCI IMMO-FLIX
605, Rue Saint Fuscien
80092 AMIENS**

PLAN DE MASSE ACTUEL

Parcelle
ZN n° 26 et 27
Surface
76 760 m²
Zone P.L.U.
OAP
Date
27 07 2021
Fichier CAO
210727-ZC-VILLE LE MARCLET PC

Echelle
1/ 1500
Plan n°
**DREAL
02**
Suivis CAO / Dessinateur:
GRENIER - VBX







VUE 1



VUE 2



VUE 3



52k, rue du 8 Mai 1945
80800
VILLERS-BRETONNEUX
TEL - 03 22 48 39 44
FAX - 03 22 48 06 46
vb@52k.archi

8, rue des Blés
93210
LA PLAINE SAINT-DENIS
TEL - 09 62 12 94 78
FAX - 01 58 69 97 64
idf@52k.archi

Projet
**PROJET DE CONSTRUCTION
D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL**
Adresse
**80420 VILLE LE MARCLET
RD 1001**

Maître d'ouvrage
**SCI IMMO-FLIX
605, Rue Saint Fuscien
80092 AMIENS**
REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE

Parcelles
ZN n° 26 et 27
Surface 76 760 m2
Zone P.L.L. OAP
Date 27 07 2021
Fichier CAO 210727-2C-VILLE LE MARCLET PC

Echelle
1/
Plan n°
**DREAL
04-1**
Suivis CAO / Dessinateur:
GRENIER - VBX



<p>Parcelles ZN n° 26 et 27 Surface 76 760 m² Zone P.L.L. OAP Date 27 07 2021 Fichier CAO / Dessinateur: 210727-ZC-VILLE LE MARCLET PC</p>	<p>Echelle 1/</p>	<p>Plan n° DREAL 04-2</p>	<p>Suivis CAO / Dessinateur: GRENIER - VBX</p>
	<p>Maître d'ouvrage SCI IMMO-FLIX 605, Rue Saint Fuscien 80092 AMIENS</p>	<p>Projet PROJET DE CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT COMMERCIAL</p>	<p>Adresse RD 1001 80420 VILLE LE MARCLET</p>
<p>52k, rue du 8 Mai 1945 80800 VILLERS-BRETONNEUX TEL - 03 22 48 39 44 FAX - 03 22 48 06 46 vbx@52k.archi</p>	<p>52K Agence</p>	<p>REPERAGE PHOTOGRAPHIQUE</p>	

0
-
VOCATION DE L'OAP

Depuis la recodification du Code de l'urbanisme au 1er janvier 2016, les PLU(i) peuvent proposer des OAP à valeur réglementaire : les périmètres de ces dernières ne sont pas couverts par le règlement et le zonage. Seules s'appliquent les orientations définies dans les OAP réglementaires.

Le règlement et le zonage du PLUi ne s'appliquent pas dans le périmètre de l'OAP, celle-ci porte sur un projet urbain et économique ambitieux, nécessitant un cadrage fort pour garantir la qualité des projets réalisés, tout en laissant une certaine souplesse dans la réalisation, du fait de la poursuite des réflexions d'aménagement et de l'évolution des besoins des activités économiques.

0 - VOCATION DE L'OAP

LOI BARNIER & AMENDEMENT DUPONT

L'objet de la présente OAP consiste par ailleurs à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de l'A16, de la RD1001 et de la bretelle d'accès à l'autoroute pour l'ouverture à l'urbanisation de l'ensemble de la zone d'activités.

Ainsi l'article L.111-6 du code de l'urbanisme indique : « 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 à l'article L. 141-19.»

Cette interdiction ne s'applique pas « aux constructions ou installations liées ou nécessaires, 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 et aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. »

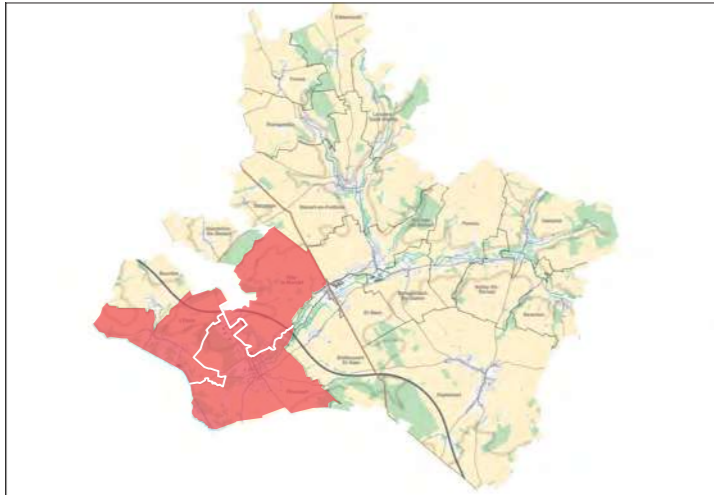
Néanmoins, « le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Aussi, afin de lever l'interdiction de construire dans la bande des 75 mètres de part et d'autre de la RD1001 et dans la bande des 100 mètres de part et d'autre de l'A16 et de la bretelle d'accès, l'ensemble de ces thématiques sont traitées dans la présente OAP.

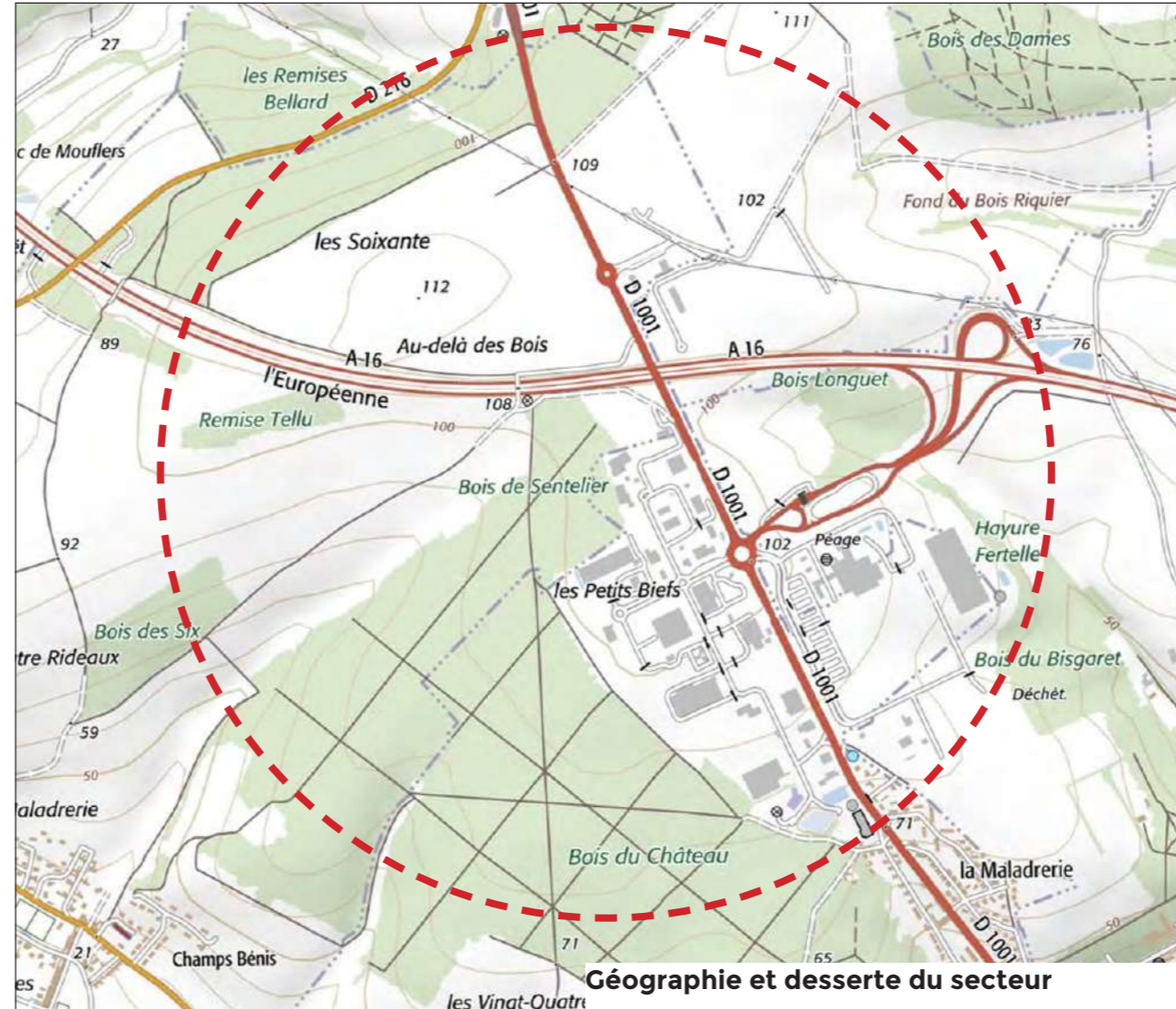
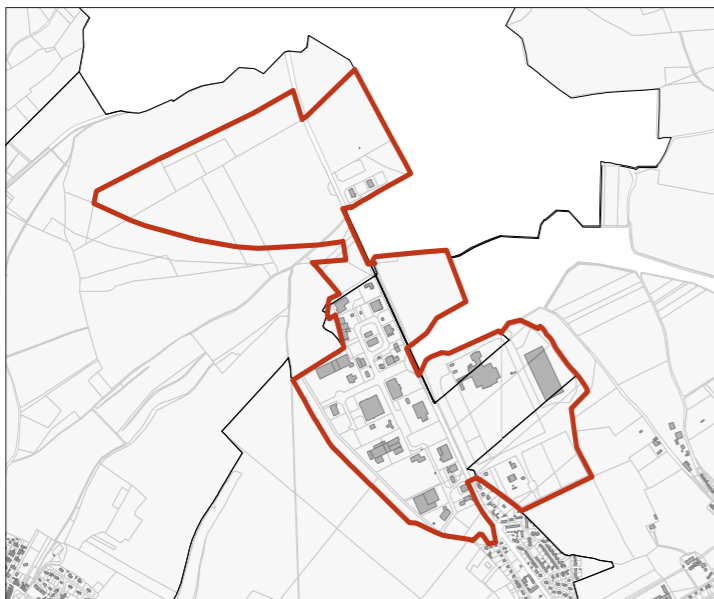
NB : documents annexés au dossier de PLUi

1
-
LE SITE

Communes



Secteur



Géographie et desserte du secteur

Motif paysager et cadre bâti



Situation et contexte

Situé sur les communes de Flixecourt, L'Étoile, Ville-le-Marclet et Moufflers (cette dernière étant hors du territoire du Val de Nièvre et de Nièvre et Somme), le pôle d'activités se décompose en deux zones.

Ainsi, les zones d'activités des Hauts du Val de Nièvre et des Hauts Plateaux se situent à l'entrée Nord de Flixecourt, à proximité du diffuseur autoroutier de l'A16, de part et d'autre de la D1001.

Créée en 1999 à l'initiative de l'ancienne communauté de communes du Val de Nièvre et environs, dans le but de redynamiser le territoire face au déclin de l'industrie, la première zone était un projet fondateur, pensé à l'échelle de l'intercommunalité accueillant sur 73 ha (dont 8 ha hors du périmètre de ZAC) une trentaine d'entreprises, essentiellement industrielles, logistiques, commerciales et artisanales.

Devant le succès de la première ZAC, un projet d'extension est décidé en 2006 afin de conforter cette nouvelle dynamique économique, à l'échelle d'un syndicat cette fois, regroupant ainsi l'ancienne région Picardie et les intercommunalités du Val de Nièvre et Environs et du Haut Clocher. Sur 86 ha, cette seconde zone accueille quant à elle six entreprises.

Initialement créées dans l'optique d'une part de renforcer l'attractivité du Val de Nièvre via son pôle structurant situé aux portes de la Baie de Somme - Flixecourt - et d'autre part de poursuivre la reconversion économique du territoire vers des secteurs porteurs que sont l'industrie et le tertiaire, l'enjeu pour l'ensemble de la zone d'activités économiques est de renforcer sa capacité à attirer des établissements économiques et/ou commerciaux.

2
-
LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'OAP poursuit un objectif de traitement qualitatif de l'interface entre les espaces urbanisés d'une part, et les espaces agricoles et naturels d'autre part. Il s'agit par conséquent de travailler la porosité visuelle de l'espace et l'insertion paysagère du projet.

Afin de répondre aux exigences de qualité de la présente OAP, il est par ailleurs conseillé de se reporter aux OAP sectorielles, notamment en ce qui concerne la présentation des principes transversaux et de la légende illustrée.

1. L'INTÉGRATION ET L'INSERTION DE LA ZONE DANS LE PAYSAGE ET DANS SON ENVIRONNEMENT

Conformément à l'article R151-8, la présente OAP porte au sein de cette partie sur 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et sur 3° La qualité environnementale et la prévention des risques.

Situé sur le territoire des grands paysages ouverts, le site multiplie les impacts paysagers. L'image rurale de son entité paysagère, perchée sur les reliefs et formée par les boisements et les cultures, caractérise fortement le paysage. Aussi, les points de vue sur la zone d'activités sont nombreux et sensibles, notamment depuis le lointain. Cette entité paysagère peut dans ce cadre être potentiellement affectée par le développement de la zone d'activités.

La zone d'activités, par ses volumes et les gabarits bâtis, forme l'une des portes d'entrée du territoire intercommunal et en constitue l'un des événements paysagers emblématiques et évocateurs. Elle compose ainsi un repère, un signal paysager qui annonce le territoire et son positionnement dans son environnement élargi.

Dans ce cadre, des orientations volontaristes en matière de qualité paysagère et environnementale de la zone à vocation économique constituent une vraie plus-value en termes d'intégration et d'attractivité de la zone.

1.1 La prise en compte de la ligne d'horizon et des cônes de vue

1.2 La qualité de l'insertion paysagère

1.3 Limiter la pollution visuelle

1.4 La gestion des franges et des transitions avec les espaces agro-naturels

1.5 Gestion des eaux pluviales

1.6 Limiter les surfaces imperméabilisées

1.1 La prise en compte de la ligne d'horizon et des cônes de vue

Contexte :

La ligne d'horizon actuelle est formée par les masses boisées présentes sur les reliefs. Pour la conserver, le développement de la zone d'activités doit venir dans la mesure du possible s'inscrire sous celle-ci voire ponctuellement à hauteur de cette même ligne.

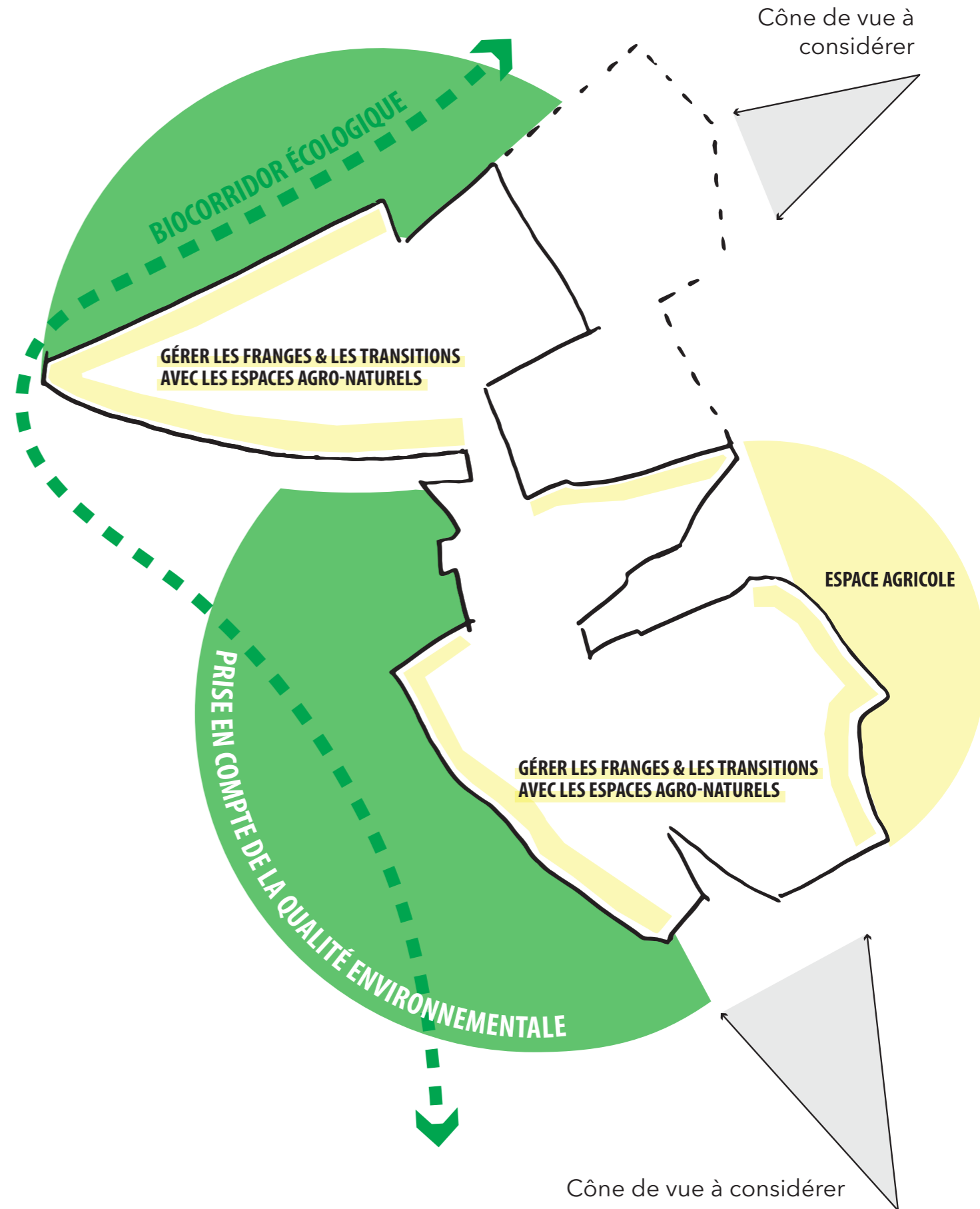
Le profil actuel du plateau est essentiellement constitué de vastes entités végétales établies de manière continue ou presque. Néanmoins, les entités bâties de la zone d'activités, implantées en premier plan, ont un impact visuel important. Mal voire non intégré au profil végétal initial du plateau, le bâti existant n'est pas nécessairement intégré à l'environnement rural et tend à déséquilibrer le paysage.

Enjeux :

La zone d'activités doit éviter de s'imposer ni « prendre le dessus » afin de respecter l'identité du paysage local et dans la mesure du possible le profil actuel. La nouvelle zone bâtie devra au maximum se fondre dans l'horizon, comme si elle en avait toujours fait partie.

Dans ce cadre, l'objectif est, pour chacun des projets, de s'intégrer davantage au profil végétal actuel en y insérant des aménagements paysagers. La zone d'activités ne doit donc pas apparaître comme le prolongement du parc existant ni constituer une entité à part entière. Pour intégrer les futurs projets, le nouveau profil devra associer et imbriquer les masses bâties et les masses végétales.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA MANIÈRE DONT CELUI-CI S'APPUIE SUR LES MASSES BOISÉES ET S'INTÈGRE DANS SON ENVIRONNEMENT SANS PORTER ATTEINTE AU PAYSAGE ET EN LIMITANT L'IMPACT DANS LE LOINTAIN.



1.2 La qualité de l'insertion paysagère

Contexte :

Au même titre qu'un centre-ville ou centre-bourg, la zone d'activités doit pouvoir répondre à des exigences de qualité paysagère. Les fonctionnalités de ce type de zone induit des contraintes et des aménagements paysagers liés. Dans ce cadre, la recherche d'un cadre de vie attractif passera notamment par l'intégration de la zone d'activités dans le territoire et par la mise en place d'une trame verte ambitieuse et de qualité.

La mise en place d'une trame verte repose sur des enjeux d'ordres paysager et écologique. Son objectif est donc double : intégrer la zone d'activités dans le paysage (tout en rendant ses faces internes agréables) ; assurer, protéger, conforter et enrichir la vie écologique des lieux, particulièrement au regard du biocorridor écologique identifié à proximité.

Enjeux :

Chaque projet devra participer à l'aménagement de continuités végétales au sein de la zone et au maintien de percées visuelles, au niveau des espaces publics ainsi qu'au sein des parcelles privées. L'inscription dans le grand paysage doit permettre d'améliorer l'image de la zone et offrir un meilleur cadre de travail aux entreprises.

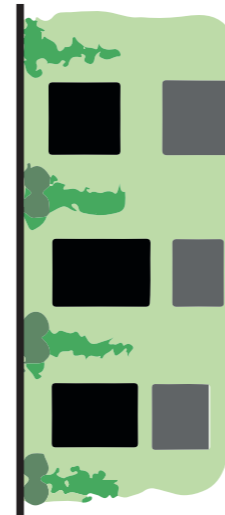
DANS CE CADRE, LES ESPACES RESTÉS LIBRES APRÈS IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DEVRONT FAIRE L'OBJET D'UN TRAITEMENT PAYSAGER, FAVORISANT L'INTÉGRATION DES CONSTRUCTIONS, ASSURANT UN RECOUVREMENT VÉGÉTAL DES TERRAINS FAVORABLE À LA BIODIVERSITÉ ET LIMITANT L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS.

Enjeux :

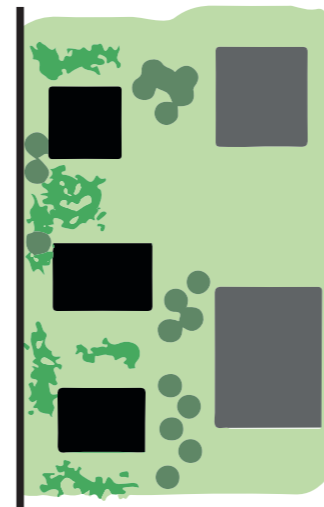
Des aménagements d'agrément compléteront cette ossature sous forme d'espaces verts moins structurants à l'échelle de l'entité paysagère. Principalement implantés le long des voiries, ces aménagements apporteront ensemble une ambiance « verte » au paysage et une présence végétale à l'intérieur de la zone d'activités.

Basée sur les référents locaux, la trame verte se déclinera sous forme de bandes boisées, bosquets, bouquets d'arbres, alignements d'arbres, haies libres et espaces verts d'accompagnement de type haies taillées, massifs arbustifs, prairie de fauche, engazonnement... La variété de types de végétation et des essences qui la composera assurera un étagement progressif de la palette et de la biodiversité du site.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE SON INSERTION PAYSAGÈRE, AUSSI BIEN DEPUIS LE LOINTAIN (CÔNES DE VUE IDENTIFIÉS) QUE DEPUIS DES POINTS DE VUE SITUÉS À PROXIMITÉ.



Principe d'imbriquer et de chevaucher les masses bâties et les masses végétales pour alléger l'impact de la masse bâtie dans le paysage. L'écran ou le filtre que crée le végétal permet d'intégrer davantage le bâti à son environnement rural et boisé. Il donne également plus de profondeur dans les scènes observées.



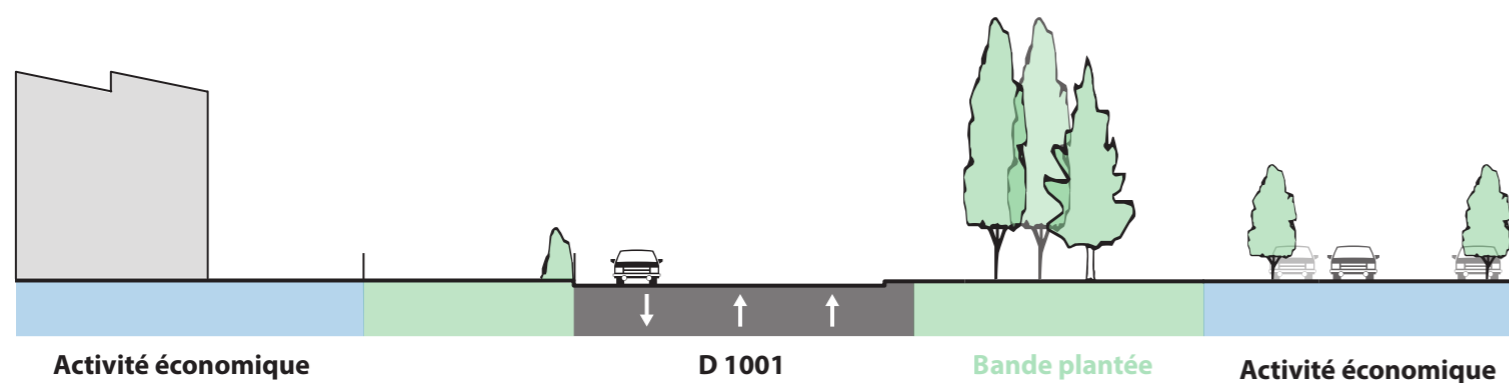
1.2 La qualité de l'insertion paysagère

Enjeux :

Sur l'exemple de l'insertion paysagère et des éléments de végétation mis en place le long de l'avenue Bigarest, en épaississement de la D 1001, les futurs aménagements devront définir une agrafe paysagère optimale avec les développements futurs de voirie et d'espaces publics.

Une continuité sera par conséquent à maintenir avec les paysagements futurs (essences végétales, rythme de plantation, aménagement des noues...). L'objectif est de limiter la perception de la distinction qui peut exister entre les aménagements existants et les futures extensions.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE SON AGRAFE PAYSAGÈRE AVEC L'EXISTANT ET MAINTENIR UNE CONTINUITÉ AVEC LES PAYSAGEMENTS FUTURS.



D 1001
Avenue Bigarest



1.3 Limiter la pollution visuelle

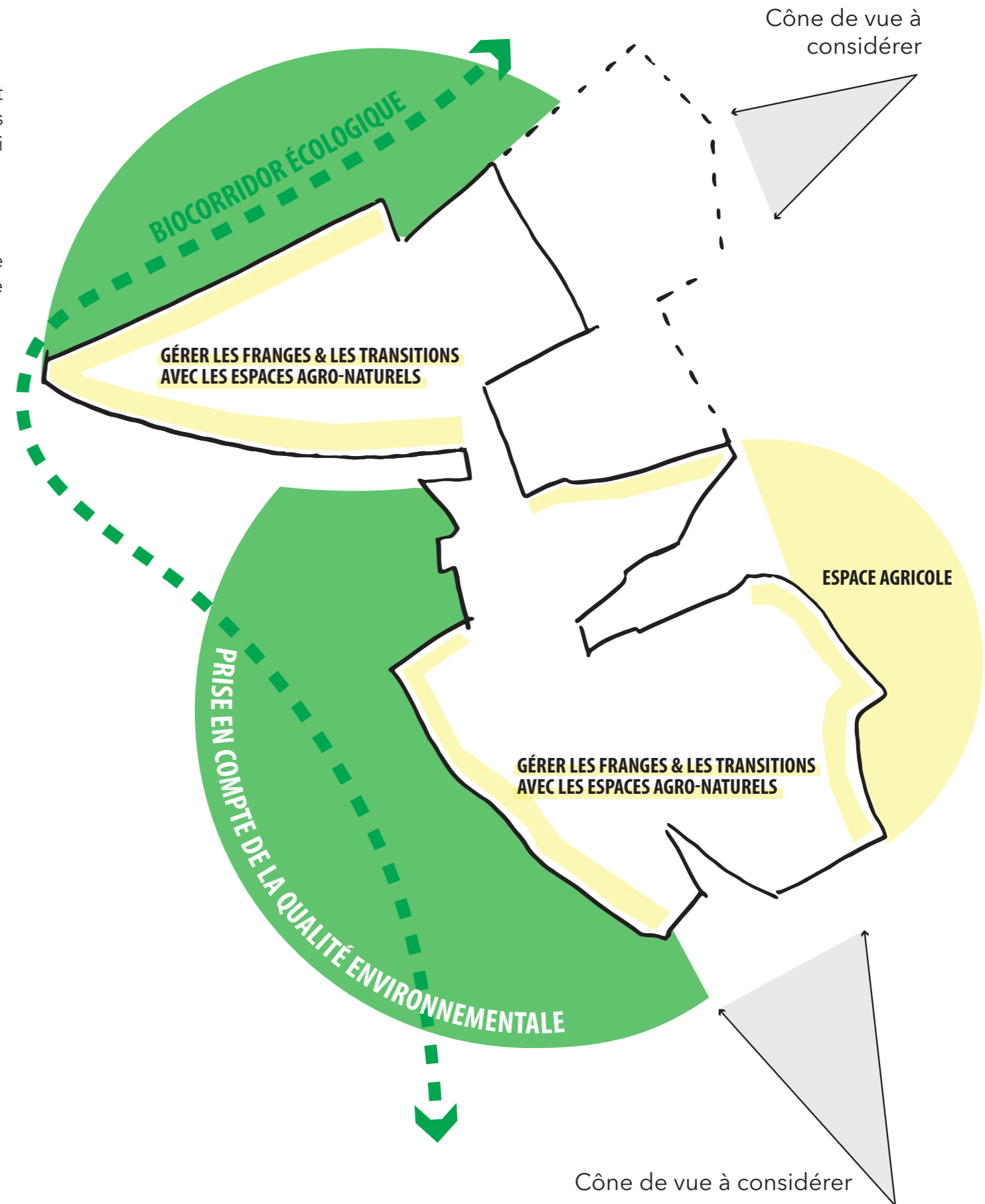
Contexte :

Complétant l'attention portée à la qualité de l'insertion paysagère, dans le cadre des économies d'énergie et des nuisances aux proches habitations : il sera impératif de veiller à un nombre et une puissance des enseignes lumineuses des locaux d'activités adaptée. De même, la valeur des teintes (du clair au sombre) est aussi importante que la couleur.

Enjeux :

Un bâtiment clair se distingue fortement dans le paysage, il conviendra donc d'utiliser une valeur moyenne pour la tonalité choisie, en accord avec l'environnement du bâtiment et sa position. Il conviendra par ailleurs de traiter les couvertures en harmonie avec les murs dans une composition d'ensemble.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE SON INSERTION EN LIMITANT LES POLLUTIONS VISUELLES ET EN FAVORISANT L'UTILISATION (POUR LES FAÇADES ET TOITURES) DE COULEURS ADAPTÉES ET HARMONIEUSES.



1.4 La gestion des franges et des transitions avec les espaces agro-naturels

Contexte :

Les orientations d'ordre paysager traitent à la fois des aménagements pour l'agrément du site, des enjeux de perception paysagère (comme évoqué précédemment), et de connexion/transition paysagère avec les espaces attenants, boisés d'abord : « Les Remises Bellard », « Bois Melan », « Bois Longuet », « Bois de Sentelier », « Bois du Bisgaret » ou encore « Bois du Château », agricoles ensuite.

Enjeux :

Dans ce cadre, une attention particulière devra être apportée sur les franges de la zone, voire un renforcement du traitement paysager de celles-ci le cas échéant. La trame verte élaborée devra prendre le parti de ponctuer le site de masses végétales d'importance variable et prévoir des aérations et des percées visuelles sur le paysage alentour. Tous les traitements devront néanmoins faciliter le passage de la faune.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE GESTION DES TRANSITIONS AVEC LES ESPACES AGRO-NATURELS ET AVEC LES FRANGES CONTIGUËS À L'AUTOROUTE A16.

1.5 Gestion des eaux pluviales

Contexte :

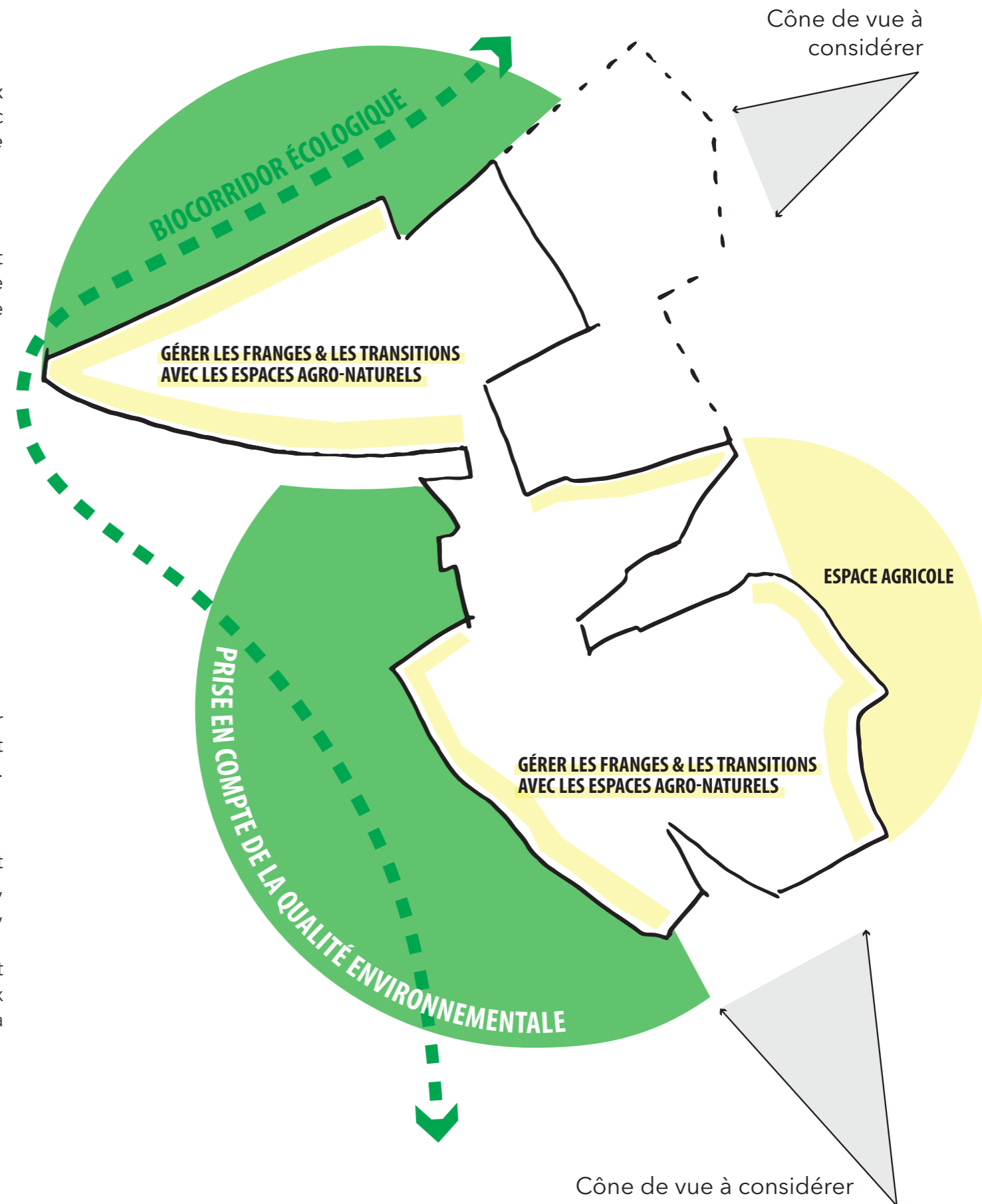
Les axes de ruissellement se révèlent être des secteurs sensibles au risque inondation. Afin d'éviter d'aggraver les désordres, les axes de ruissellement identifiés doivent donc être laissés libres de tout aménagement susceptible de subir des dégradations du fait d'une inondation, ou de constituer un obstacle aux écoulements.

Enjeux :

La récupération/gestion des eaux pluviales devra faire partie des solutions envisageables en accompagnement d'autres actions de limitation des ruissellements. Dans ce cadre, les outils sont divers : micros dispositifs, citernes, parkings drainant, toitures végétalisées, fossés, noues, tranchées et puits d'infiltration, structures réservoirs, bassin de retenue et d'infiltration, etc.

La gestion de l'eau ainsi que le choix des aménagements retenus pourront accompagner l'aménagement des voies douces et des accès aux divers éléments de gestion (bassin de rétention, bassin sec intégré aux espaces publics, etc.). La fréquentation de ce type d'espace garantira par ailleurs leur pérennité et permettra l'identification et la qualification du quartier.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE SA GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT, À L'ÉCHELLE DE LA PARCELLE ET SANS REJET SUPPLÉMENTAIRE AU SEIN DE L'ESPACE PUBLIC.



1.6 Limiter les surfaces imperméabilisées

Contexte :

Autour des bâtiments, les sols des circulations, des zones de stockage ou des stationnements sont souvent traités avec des revêtements imperméables qui modifient le régime naturel des écoulements d'eau. Les exigences du développement durable invitent à limiter cette imperméabilisation pour favoriser l'infiltration gravitaire des eaux de pluie.

Enjeux :

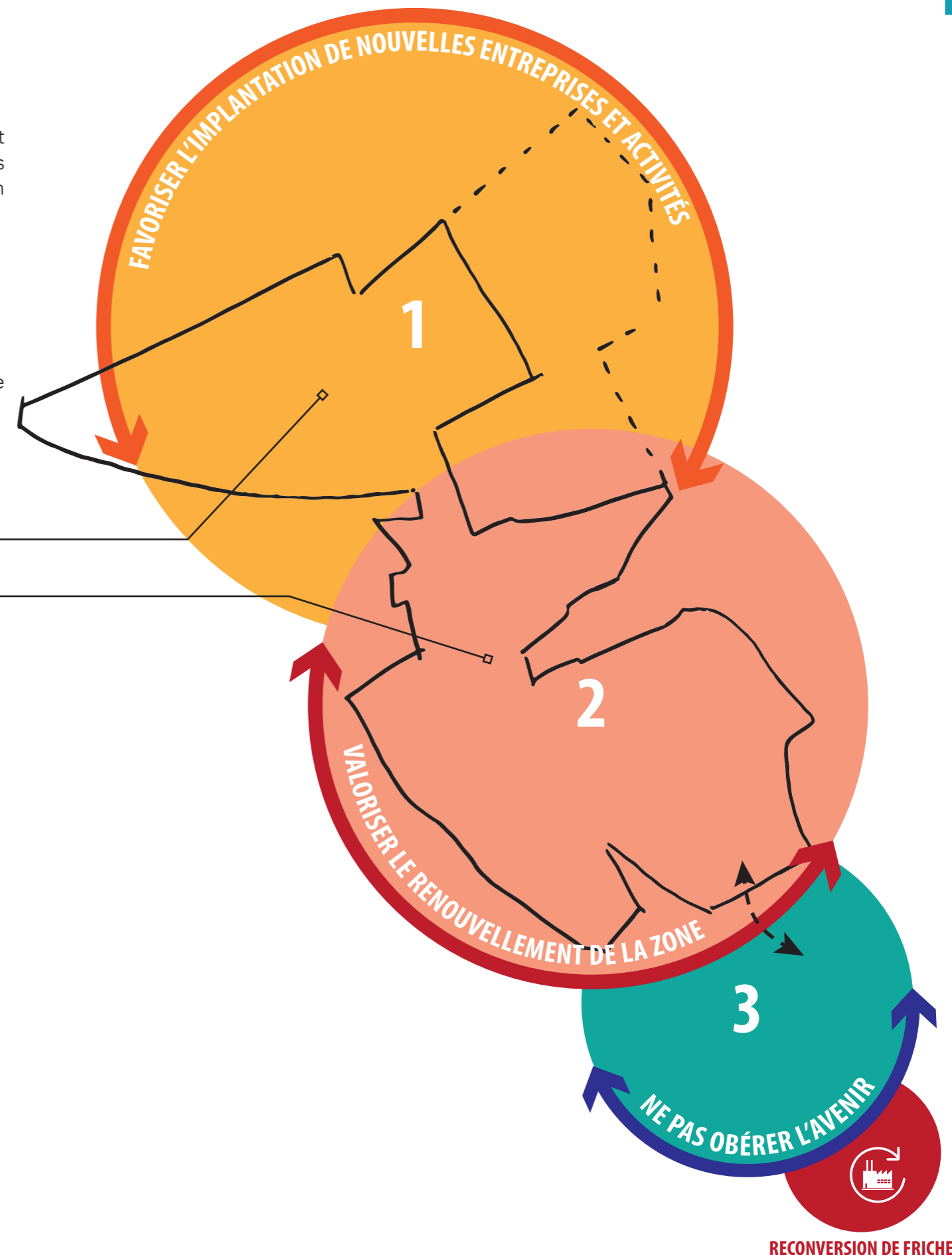
Dans ce cadre, les projets devront veiller au maximum à :

- conserver un maximum de surfaces de sol naturel ;
- concevoir l'aménagement des espaces extérieurs en cherchant à minimiser les surfaces revêtues ;
- au regard des besoins, favoriser un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc. ;
- anticiper la gestion et l'entretien des espaces dès la phase de conception.

EN SECTEUR 1 : AUCUN REJET N'EST AUTORISÉ SUR LE DOMAINE PUBLIC.

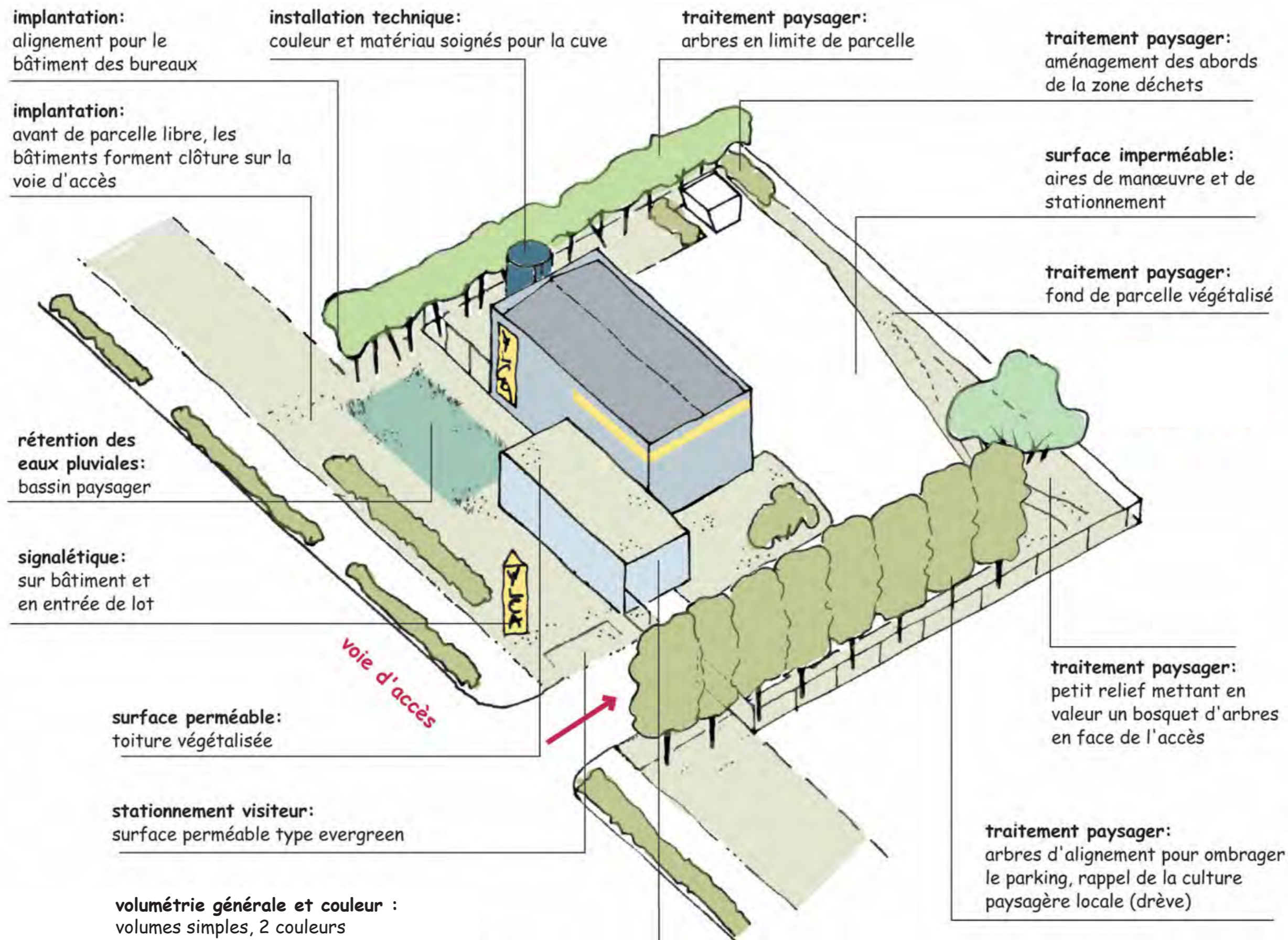
EN SECTEUR 2 : LA SURFACE TOTALE DES SURFACES IMPERMÉABLES NE DÉPASSERA PAS 70% DE LA SURFACE DE PROJET.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA LIMITER L'IMPERMÉABILISATION DES SOLS ET PRIVILÉGIER DES ESPACES CONÇUS DE MANIÈRE À ÊTRE PERMÉABLES, DE FAÇON À FAVORISER L'INFILTRATION ET À RÉDUIRE LE RUISSELLEMENT.



RECONVERSION DE FRICHE

EXEMPLE DE TRAITEMENT PAYSAGER ET DE GESTION DES EAUX PLUVIALES



2. LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE DE LA ZONE

Conformément à l'article **R151-8**, la présente OAP porte au sein de cette partie sur 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère* et sur 2° *La mixité fonctionnelle et sociale*. La programmation du site, essentiellement économique, s'inscrit néanmoins dans une logique de diversification des activités.

2.1 Cadre de vie et composition urbaine

2.2 Considérer la perception depuis l'espace public

2.3 Inscription du bâti dans la topographie

2.4 Orientation et principe d'étagement des constructions

2.5 Composition architecturale

2.6 Cohérence entre volume et implantation

2.1 Cadre de vie et composition urbaine

Contexte :

La mise en valeur du cadre de vie sur une zone d'activités est un facteur d'attractivité et constitue l'un des points fondamentaux de l'aménagement. L'aspect visuel est un des principaux critères d'appréciation de la gestion d'un territoire dans son environnement.

Enjeux :

Dans le cadre des projets, la composition de la zone devra être travaillée en fonction des différentes vocations des entreprises de la zone - présentes et futures - et en cohérence avec chaque secteur en facilitant la hiérarchisation des voies, des implantations et des espaces publics.

De même, le choix du mobilier urbain et son intégration, par une recherche esthétique et fonctionnelle, devront participer à la perception de cette identité : signalétique, bancs, luminaires, transformateurs électriques, et tous autres repères visuels dans la composition urbaine de la zone.

2.2 Considérer la perception depuis l'espace public

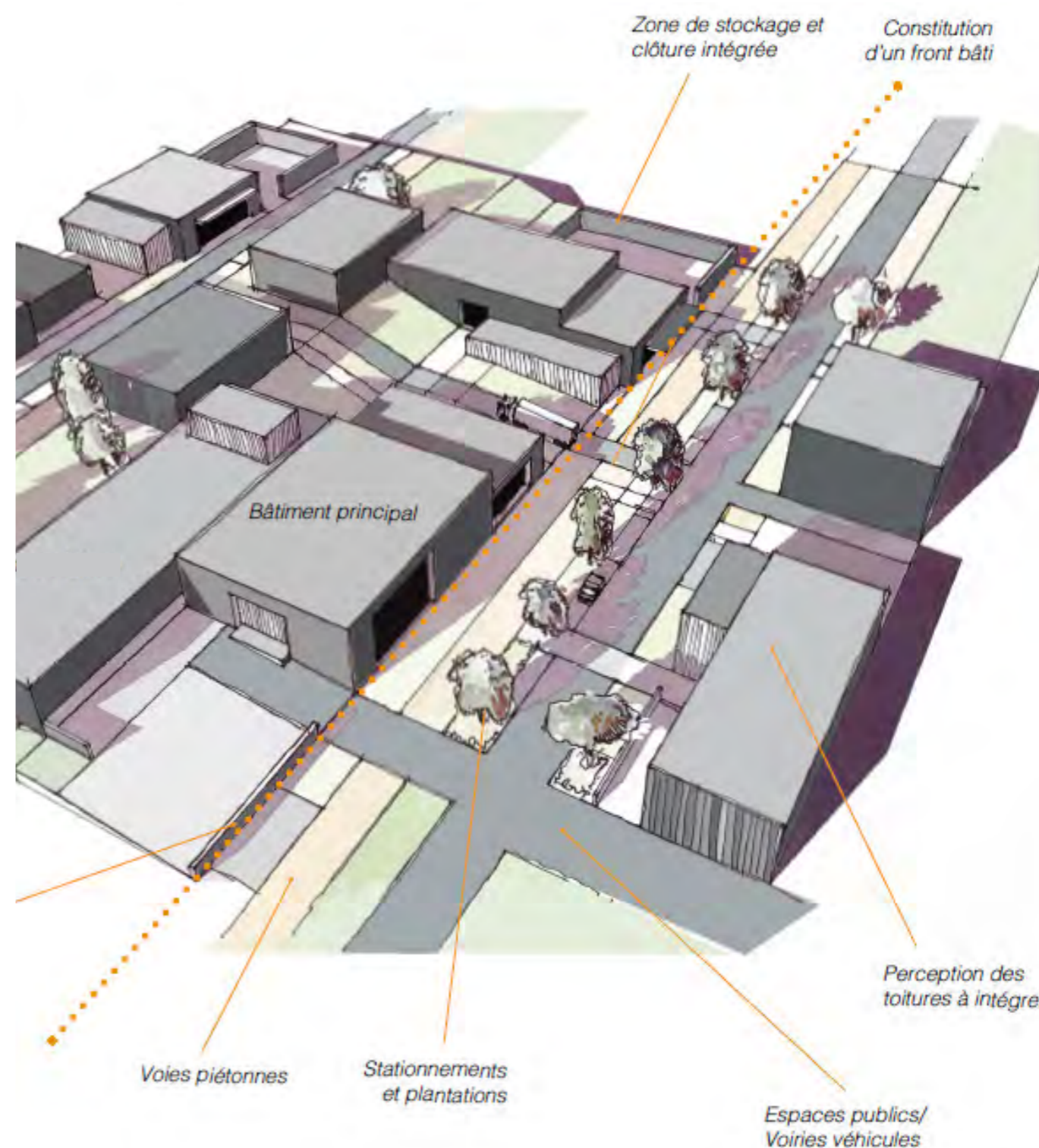
Contexte :

La relation entre le bâtiment et l'espace public traduit le rapport que l'entreprise souhaite instaurer avec le public (choix des matériaux, mise en valeur de la façade, espaces plantés, etc.). La façade perçue depuis l'espace public est l'un des principaux supports de communication et d'identification de l'entreprise. La constitution d'un front bâti en alignement sur la voirie publique peut permettre de créer un effet de rue et participer à véhiculer une image plus « tenue » de la zone. De même, certains espaces techniques (stockage, benne à ordures, etc.) sont le plus souvent mal positionnés.

Enjeux :

Le traitement des façades ou encore l'intégration des zones de stockage dans le projet architectural global devront participer à la construction d'une image qualitative de l'ensemble de la zone.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE SA COMPOSITION GLOBALE ET VALORISER SON RAPPORT À L'ESPACE PUBLIC, QUE CE SOIT À TRAVERS SA COMPOSITION URBAINE OU SA PERCEPTION DEPUIS L'ESPACE PUBLIC.



2.3 Inscription du bâti dans la topographie

Contexte :

La configuration pentue des terrains suppose un étalement plus important de la zone d'activités et donc de la masse bâtie dans le champ de vision. Pour limiter l'impact visuel de celle-ci dans les diverses perspectives paysagères, le principe général d'implantation du bâti sera de préférer un emplacement à l'arrière ou à l'avant du site selon le gabarit des bâtiments (soit plus ou moins étalé).

Cela signifie que plus le bâti est imposant dans le champ de vision, plus celui-ci devra s'implanter à l'arrière du périmètre (à proximité des boisements notamment). À l'inverse, plus le bâti sera de faible empreinte et plus il trouvera sa place dans les premiers plans, particulièrement le long de la D 1001.

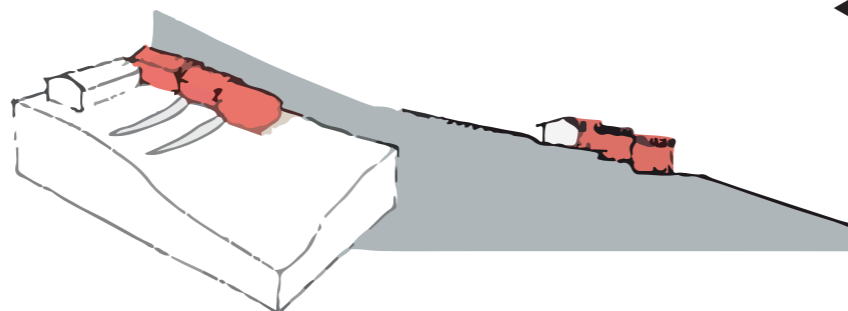
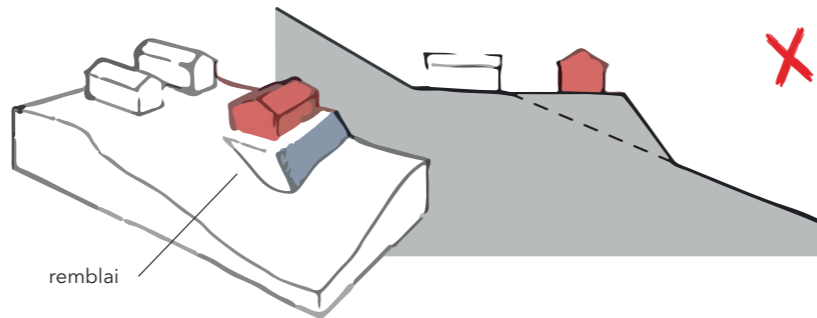
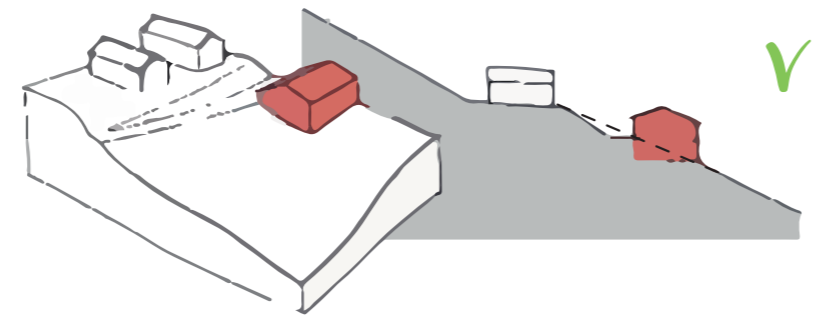
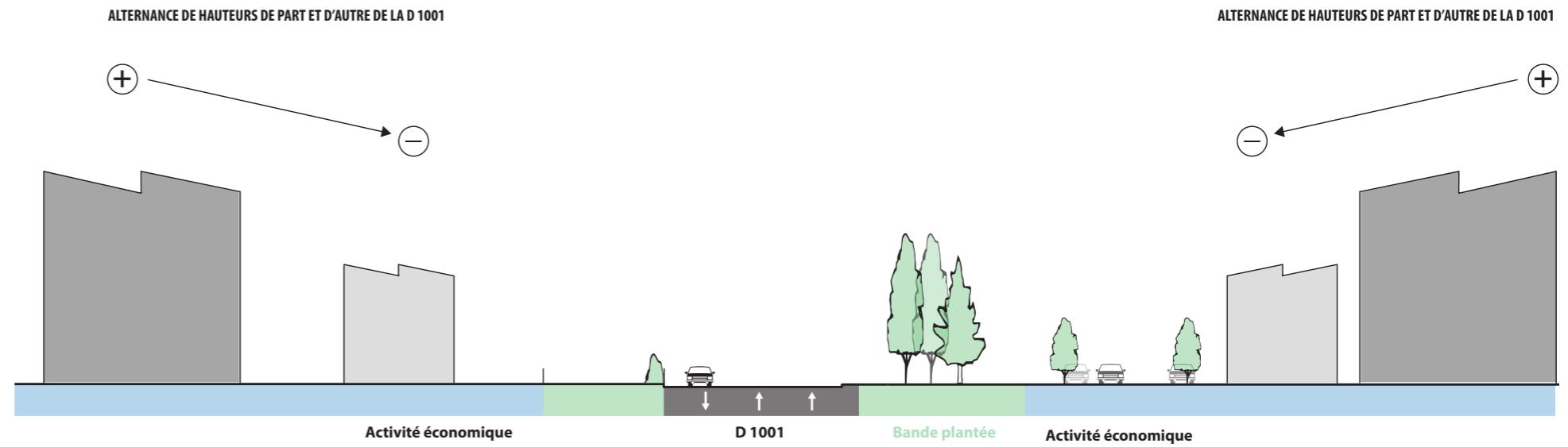
Si des besoins de nivellement de terrain sont nécessaires pour l'implantation de bâtiments sur la rive sud de la zone d'activités, il est préférable de ménager un déblai (au lieu du remblai). Cela permet d'inscrire le bâtiment dans la pente et de réduire ainsi son impact dans le grand paysage.

Enjeux :

La composition urbaine devra s'inscrire dans le contexte paysager sur le plan des volumes et des hauteurs. Dans un souci d'intégration des bâtiments, l'alternance des hauteurs des bâtiments devra être privilégiée, notamment au nord de la zone. Dans ce cadre, le principe d'alternance permettra ponctuellement des hauteurs plus importantes pour certaines constructions (voir schémas ci-contre).

La qualité des terrassements et la maîtrise des remblais et déblais participent à la qualité globale de la zone. Les modelés doux et peu pentus, outre leur praticité à entretenir et à paysager, participent à la valorisation du paysage, conférant un aspect moins artificiel. En effet, un modelé trop pentu, difficile d'accès sera rapidement délaissé car contraignant à tondre, à entretenir.

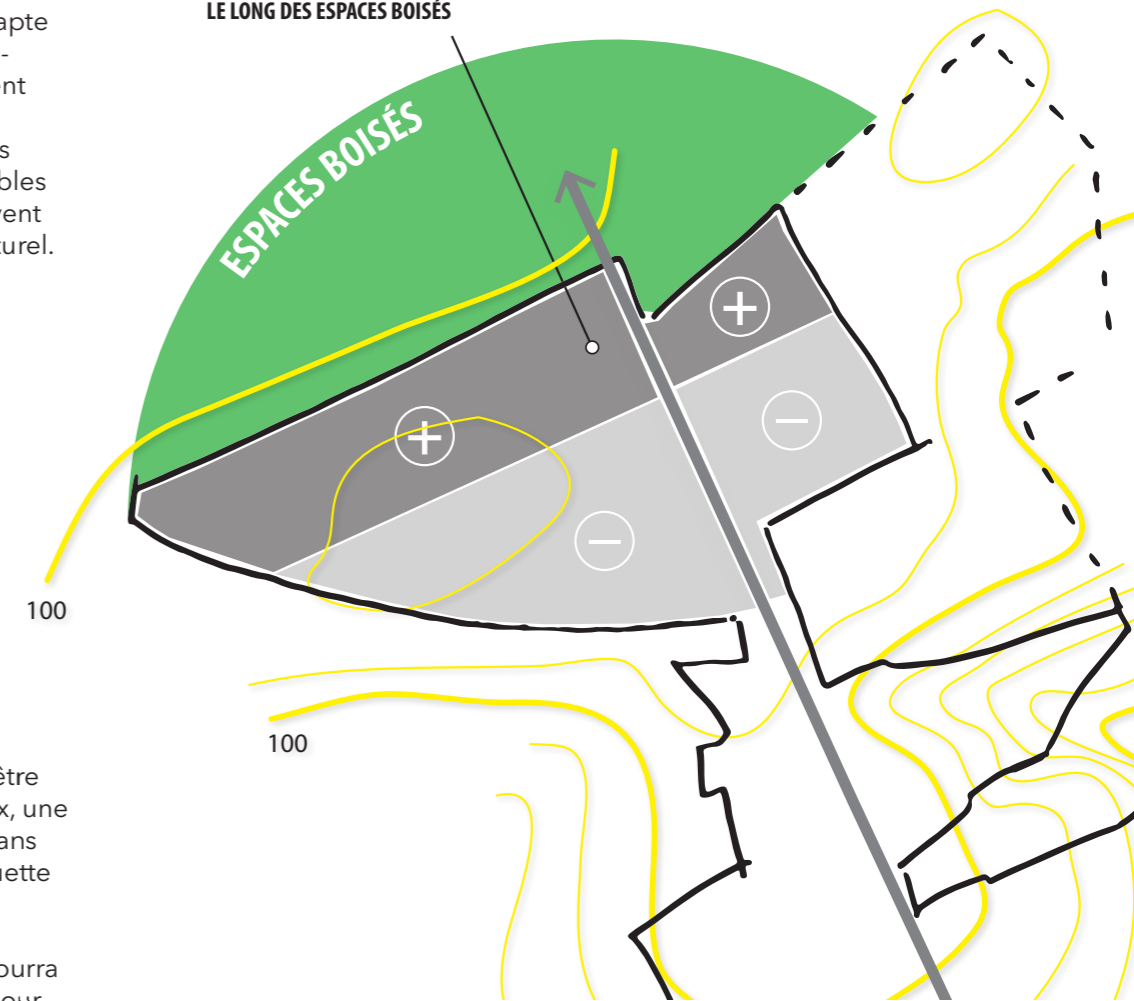
DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA JUSTIFIER LA HAUTEUR DE L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS.



La forme du bâtiment s'adapte à la pente : un niveau semi-enterré ou un soubassement permettent de limiter les mouvements de terre et les terrassements dommageables pour le paysage et préservent ainsi le profil du terrain naturel.

Lorsque le bâtiment peut être fractionné en demi-niveaux, une implantation en terrasse dans la pente génère une silhouette étagée qui accompagne la topographie. Pour une stabulation, l'étagement pourra se faire dans la longueur pour répondre au fonctionnement interne du bâtiment.

PRIVILÉGIER L'IMPLANTATION DES BÂTIMENTS LES PLUS HAUTS LE LONG DES ESPACES BOISÉS



2.4 Orientation et principe d'étagement des constructions

Contexte :

Une attention particulière sera portée à l'orientation des constructions pour organiser les locaux de travail, les ateliers, les bureaux, les espaces de stockage et favoriser le confort thermique, l'ensoleillement et l'insertion visuelle des bâtiments.

L'implantation du bâtiment sur sa parcelle devra être étudiée avec soin en prenant en compte l'ensemble de ses composantes :

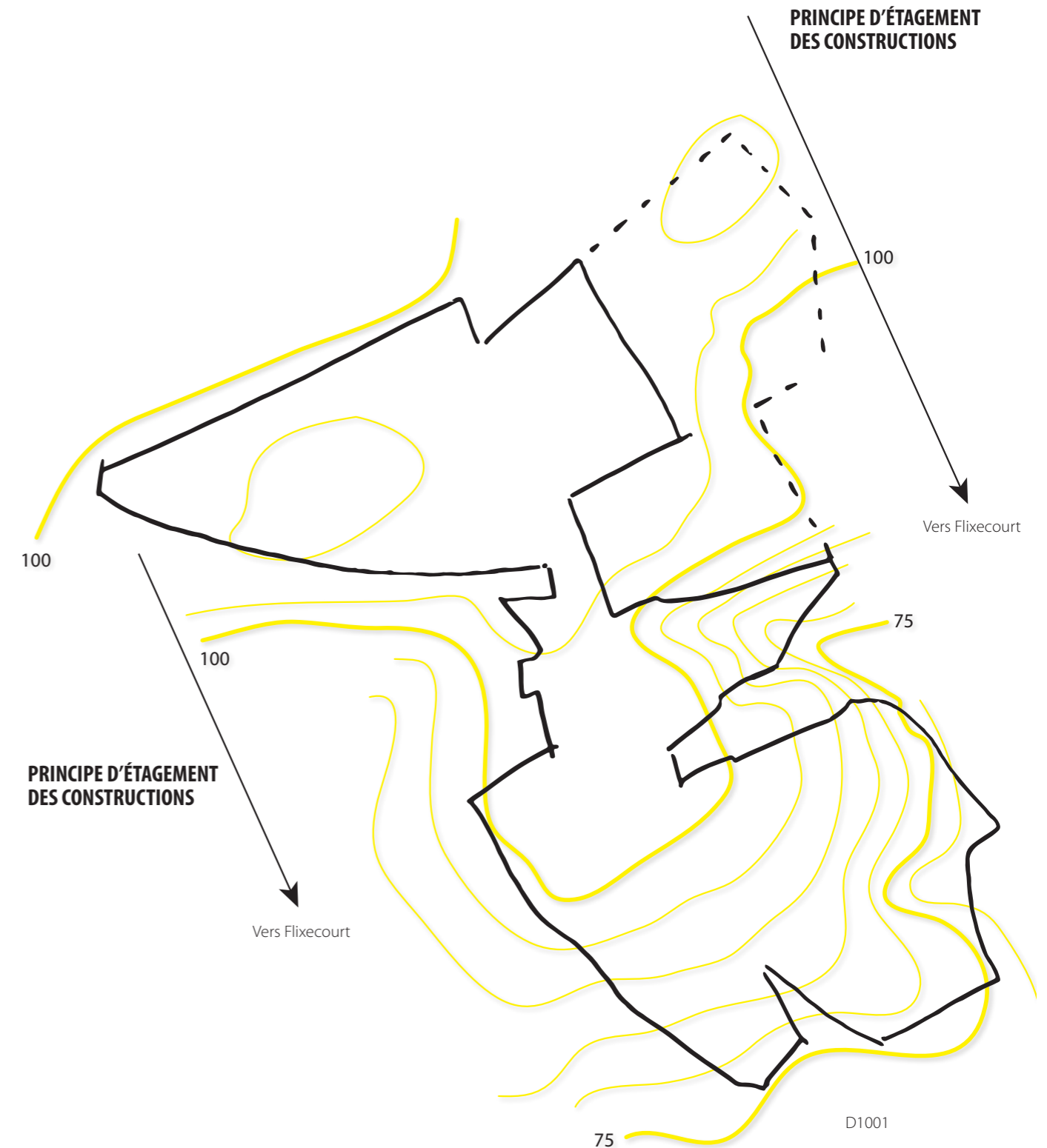
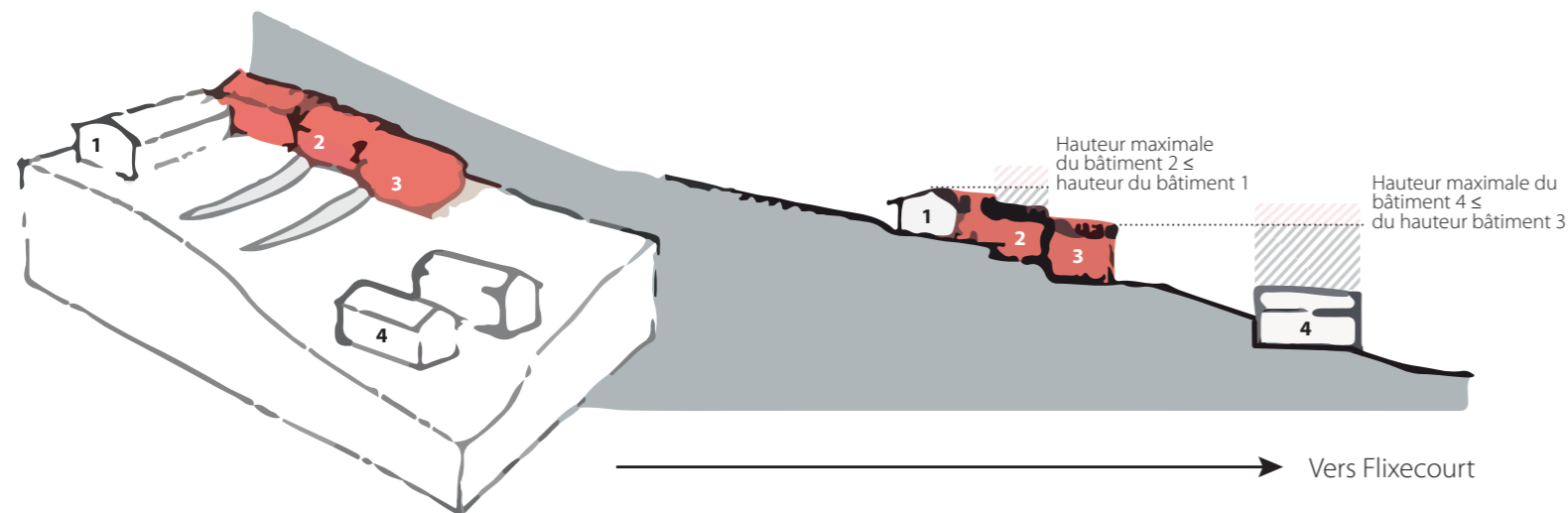
- L'environnement, la topographie du site et le paysage des abords.
- L'articulation de la parcelle (orientation, voies d'accès...).
- La visibilité au regard de l'activité.
- Les usages et le programme fonctionnel liés à l'activité.
- Le développement de l'activité dans le temps.
- Le traitement des limites séparatives.

Enjeux :

L'implantation des constructions devra respecter un principe d'étagement en respectant les courbes de niveau. Dans ce cadre, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra pas dépasser celle du bâtiment le plus proche situé plus en amont.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA JUSTIFIER L'ORIENTATION DE L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS ET DÉMONTRER LA PRISE EN COMPTE DU PRINCIPE D'ÉTAGEMENT DES CONSTRUCTIONS SANS DÉPASSER LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS EXISTANTS SITUÉS À UNE ALTITUDE PLUS ÉLEVÉE.

PRINCIPE D'ÉTAGEMENT DES CONSTRUCTIONS



2.5 Composition architecturale

Contexte :

L'architecture de chaque bâtiment exprime l'identité et l'image de l'entreprise. Des architectures industrielles fortes, aux immenses volumes totalement fermés des structures commerciales, des petits immeubles de bureaux, aux « boîtes » des entreprises artisanales, les codes institués pour l'architecture de l'entreprise restent trop souvent stéréotypés.

Enjeux :

Il est exigé une cohérence entre le vocabulaire architectural et l'usage des bâtiments. Cela permettra de faciliter l'identification immédiate de l'activité : industries, entrepôts, artisanat, tertiaire ou services et permettra la hiérarchisation de la zone en organisant des secteurs et des typologies d'entreprises.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA QUALITÉ DE LA COMPOSITION ARCHITECTURALE ET DE FINITION, TANT SUR LES DÉTAILS QUE SUR LES ACCROCHES SUR LE SOL.

2.6 Cohérence entre volume et implantation

Contexte :

Tout en respectant le principe d'étagement, les hauteurs maximales devront être définies de façon cohérente avec les types d'activités et permettre également de soigner l'articulation des formes urbaines et architecturales, ainsi que l'insertion générale du site.

Enjeux :

Les volumes des bâtiments pourront jouer avec les alignements et s'adapter aux différents usages. La cohérence des projets devra s'exprimer par des lignes fortes, des rythmes, des alignements, sans être homogène ou systématique. Certains espaces techniques (stockage, benne à ordures, etc.) sont peu valorisants : leur intégration dans le projet architectural global devra participer à la construction d'une image qualitative de l'ensemble de la zone.

DANS TOUS LES CAS, L'ORGANISATION DES VOLUMES ET L'UTILISATION DES MATÉRIAUX DEVRONT S'ADAPTER AUX DIFFÉRENTS USAGES, DANS UN SOUCI DE CONFORT ET DE DIVERSITÉ D'ESPACES.

2.6 Cohérence entre volume et implantation

Contexte :

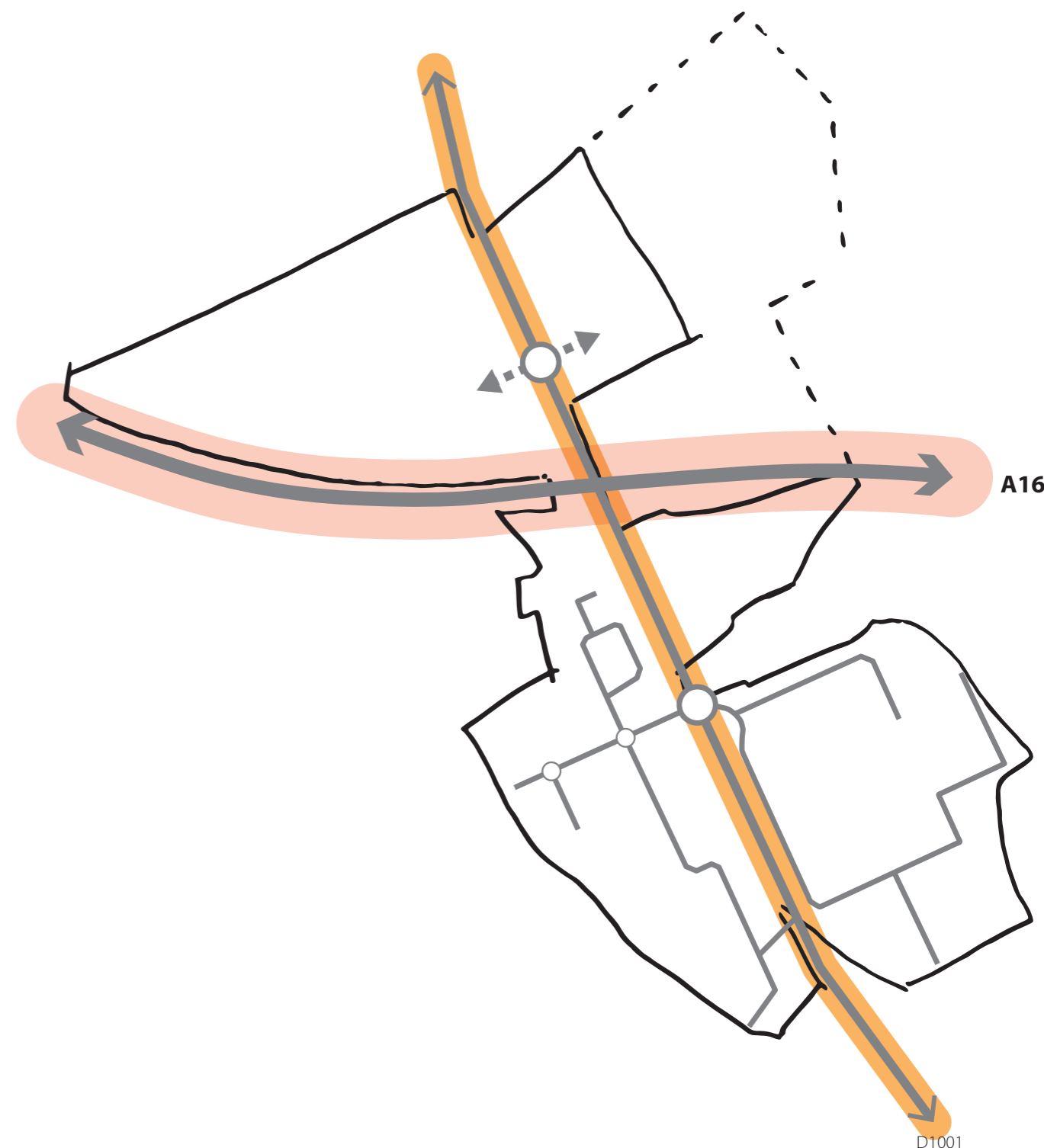
La zone est parcourue et bordée par des axes structurants : la vallée de la Nièvre, la RD 1001, l'A16. Une cohérence d'implantation et de composition des volumes bâtis est à maintenir et prolonger au niveau de chacun de ces axes.

Enjeux :

En séquence sud, la zone d'activités surplombe la vallée de la Nièvre. Il est donc nécessaire de maintenir un recul d'implantation des futures installations et constructions par rapport à la limite de la zone afin de ne pas créer un effet de masse des volumes bâtis.

Des retraits suffisants devront être ménagés sur la partie nord de la zone d'activités afin de créer une unité au niveau du linéaire de la D1001. Il convient de s'assurer de la qualité de l'agrafe paysagère et du maintien de bandes enherbées et arborées le long de la D 1001 et depuis celle-ci (voir ci-contre).

En rive de l'autoroute A16, le faisceau autoroutier étant en déblai, l'implantation de hauts bâtiments en rive de l'autoroute, en position de surplomb créerait un effet d'écrasement et générerait une ambiance très urbanisée. Le maintien d'une large bande plantée et d'un chemin agricole doit permettre la constitution d'un espace tampon au droit de l'autoroute.



DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA S'ASSURER D'UNE IMPLANTATION DES BÂTIMENTS EN CONSIDÉRANT LA MARGE DE REcul DEPUIS LES PRINCIPAUX AXES (D 1001 ET A 16).

DU RESTE, AUCUNE MARGE DE REcul N'EST IMPOSÉE, NÉANMOINS LE PROJET DEVRA DÉMONTRER LA MANIÈRE DONT :

- LES ESPACES ENTRE LES CONSTRUCTIONS ET LES LIMITES SÉPARATIVES SONT AMÉNAGÉS ET GÉRÉS ;

- LES ESPACES ENTRE L'ENSEMBLE DES CONSTRUCTIONS ELLES-MÊMES, SONT AMÉNAGÉS ET GÉRÉS.

3. VALORISER UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE PAR UNE DESSERTE INTERNE DE QUALITÉ QUI S'APPUIE SUR L'EXISTANT

Conformément à l'article **R151-8**, la présente OAP porte au sein de cette partie sur 4° *Les besoins en matière de stationnement*, sur 5° *La desserte par les transports en commun* et sur 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux*.

Le transfert de la fonction commerciale des centres vers la périphérie, au plus près des flux routiers, l'homogénéisation de l'offre commerciale ou encore la dépendance accrue vis-à-vis de l'agglomération amiénoise sont quelques-unes des tendances observées et qui participent à la volonté d'accroître la qualité urbaine et environnementale des équipements commerciaux et des zones d'activités de manière plus générale.

Des orientations thématiques en matière de déplacements qui s'appuient sur des échelles de réflexion et d'enjeux à la fois locales et plus larges permettent de penser l'aménagement de la zone dans l'ensemble de ses composantes : la desserte interne mais aussi la connexion au réseau routier rapide.

L'objectif est ainsi de mettre en valeur la zone et sa position privilégiée afin d'attirer de nouvelles entreprises et valoriser le foncier encore disponible.

3.1 Voirie et organisation de la desserte

3.2 Modes doux

3.3 Pas de nouvelle création de voirie

3.4 Entrées de la zone d'activités

3.5 Stationnement et principes de mutualisation

3.6 Stationnement des vélos

3.1 Voirie et organisation de la desserte

Contexte :

Les gabarits des voies internes des zones d'activités sont souvent surdimensionnés et de ce fait très consommateurs d'espace. Aussi, l'aménagement de la voirie doit permettre de hiérarchiser les différentes fonctions des espaces voués aux déplacements.

Enjeux :

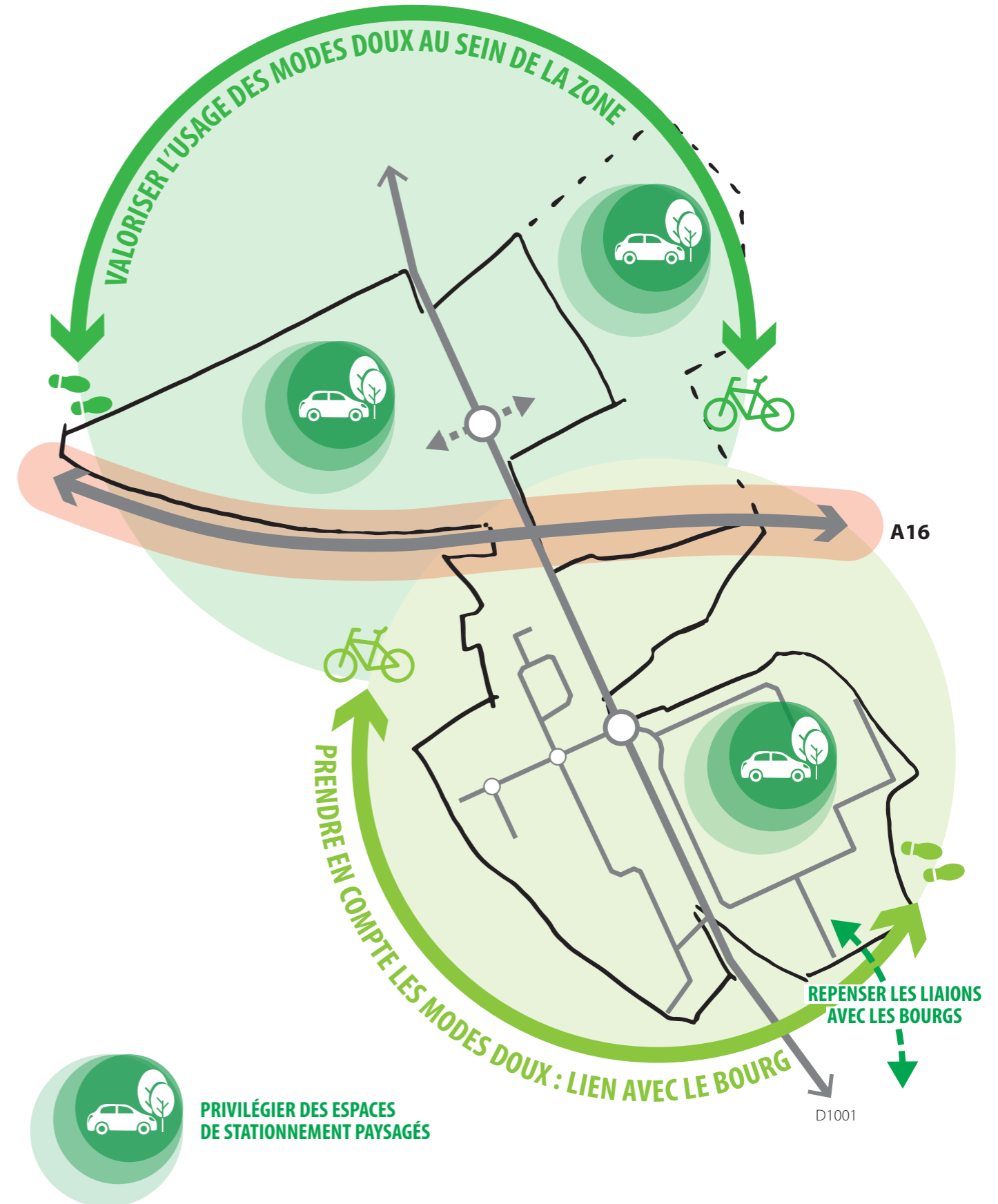
Les voies principales devront répondre aux contraintes des normes de circulation en prenant en considération l'ensemble des types d'activité de la zone. Elles devront garantir la qualité de desserte interne et la distribution de l'ensemble des futurs établissements, en s'appuyant sur les voies existantes.

DANS TOUS LES CAS, LE PROJET DEVRA DÉMONTRER LA MANIÈRE DONT LE RÉSEAU VIAIRE INTERNE SERA CONÇU POUR SE RACCORDER AU RÉSEAU EXISTANT.

3.2 Modes doux

Enjeux :

Parallèlement au développement d'une trame viaire dédiée aux véhicules, il sera essentiel d'intégrer un maillage destiné aux piétons et aux vélos, correctement dimensionné et intégré au traitement paysager de l'espace. Aussi, les circulations cycles et piétons devront être pensées afin de permettre la création d'un faisceau de cheminements interne à la zone et relié au tissu résidentiel existant et avec les bourgs de Flixecourt et Ville-le-Marcllet.



3.3 Pas de nouvelle création de voirie

Enjeux :

Sur le secteur situé au croisement du faisceau autoroutier et de la D 1001 (voir ci-contre), aucune création de voirie nouvelle ne sera autorisée. Dans ce cadre, la desserte de ce terrain ne peut se faire qu'à partir de l'accroche existante.

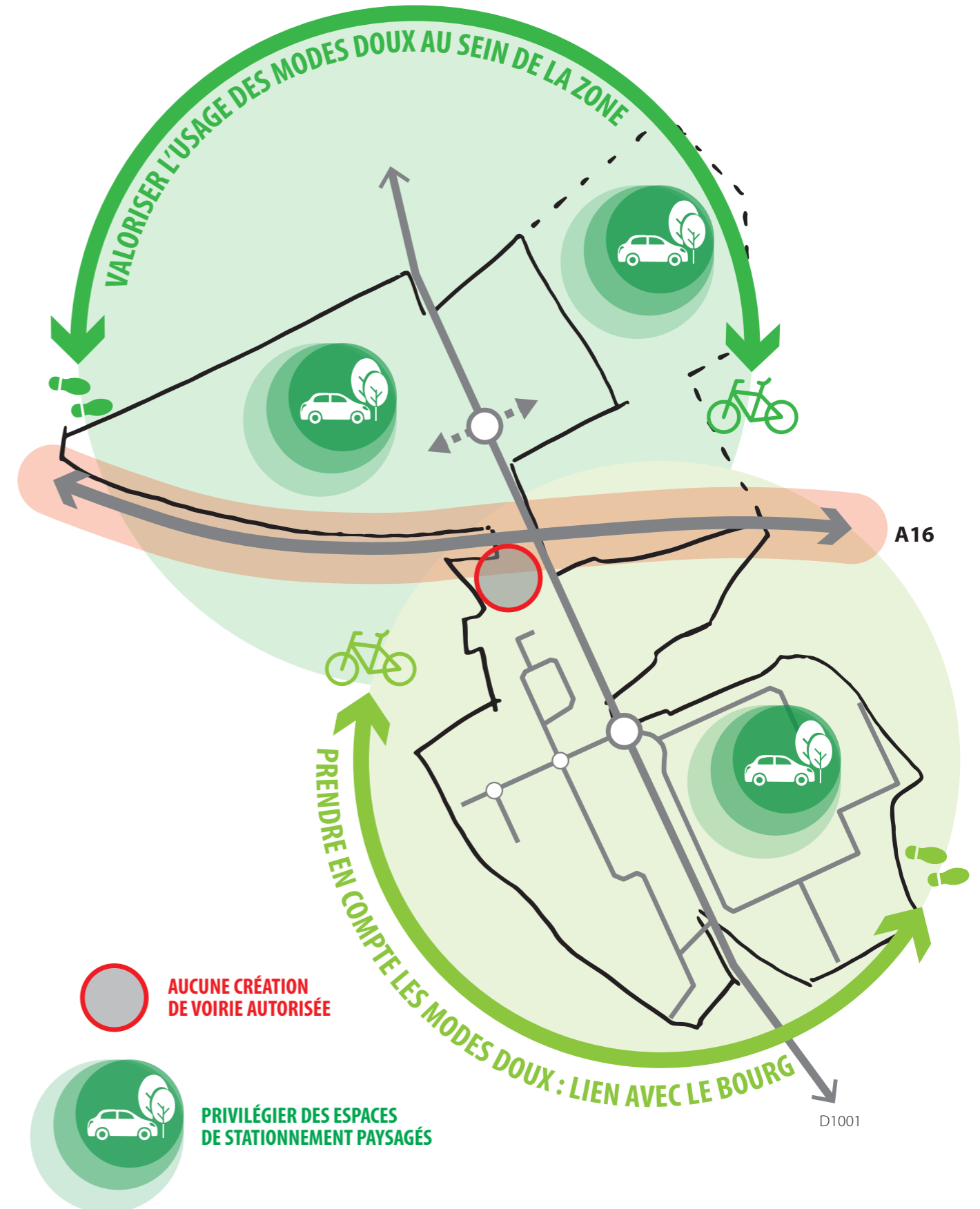
Les aménagements et extensions des constructions liées aux activités existantes restent autorisées.

3.4 Entrées de la zone d'activités

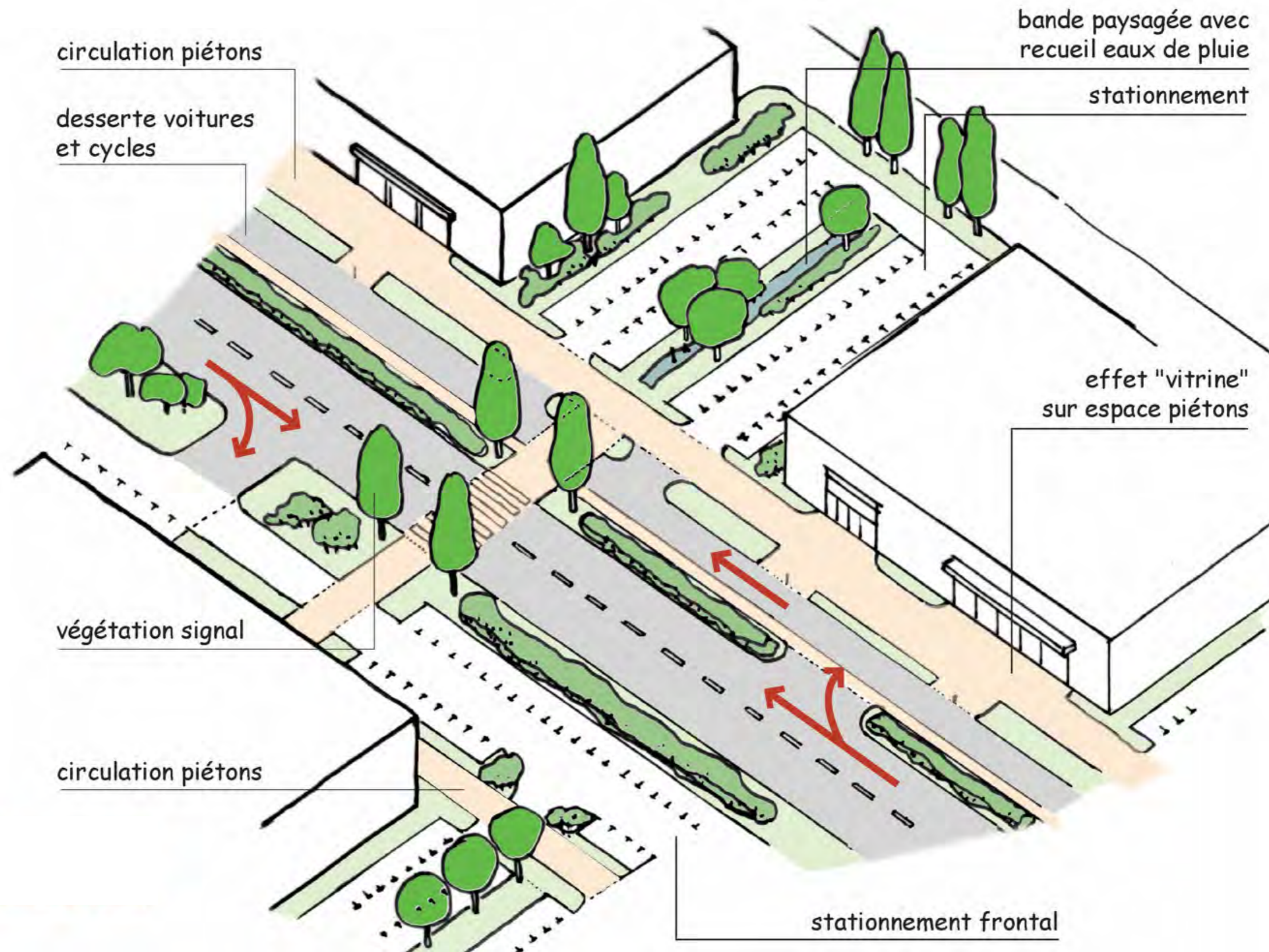
Contexte :

Les entrées de la zone d'activités constituent en effet les premiers éléments visuels de perception tant des clients que des usagers. La qualité de l'image renvoyée, voire de l'identité du site qui s'en dégage, constituent un vecteur d'attractivité de la zone et du territoire de manière générale.

TOUT PROJET SITUÉ EN ENTRÉE DE ZONE DEVRA DÉMONTRER L'ATTENTION PARTICULIÈRE PORTÉE SUR CELLE-CI.



EXEMPLE D'ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES CHEMINEMENTS



3.5 Stationnement et principes de mutualisation

Enjeux :

Les aires de stationnement devront se faire à l'échelle du site, dans un jeu d'alternance avec les espaces dédiés aux constructions, et devront être suffisamment vastes pour accueillir les véhicules des salariés de l'entreprise et ceux des visiteurs.

Pour limiter les surfaces aménagées sur l'ensemble de chacune des parcelles, les aires de stationnement du personnel et des visiteurs seront situées à proximité du bâtiment principal.

Le stationnement, même temporaire (livraison, attente de chargement, etc.), des camions, des véhicules utilitaires, des véhicules de livraison ou tout autre véhicule lié à l'activité, devra se faire en dehors des voies de circulation.

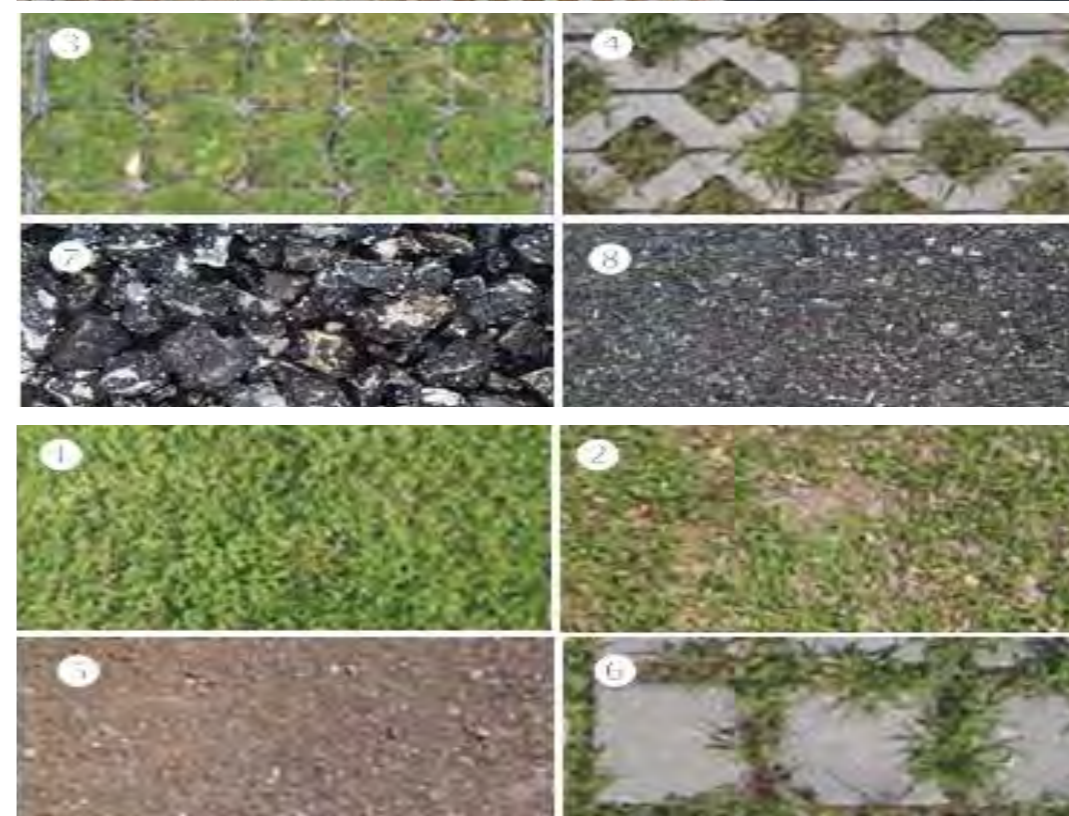
Pour la réalisation des espaces de stationnement, d'autres matériaux que l'enrobé seront à privilégier, notamment hors des zones à fortes sollicitations (stabilisé, mélange terre-pierre...). Dans ce cadre, le revêtement des places de stationnement devra être partiellement ou en totalité perméable à l'eau (dalles gazons, schistes concassés, modules bétons engazonnés, association de sable et de résine bicomposante, etc.) sauf si des études techniques montrent l'impossibilité d'infiltrer.

3.6 Stationnement des vélos

Enjeux :

Afin de favoriser et sécuriser la pratique du vélo, les espaces de stationnement devront être en partie consacrée aux vélos, tant pour les employés que pour les visiteurs.

DANS TOUS LES CAS, TOUT PROJET DEVRA DÉMONTRER LA MANIÈRE DONT LES ESPACES DE STATIONNEMENT SONT PENSÉS ET DIMENSIONNÉS POUR RÉPONDRE AU TYPE D'ACTIVITÉ CONCERNÉ (VÉHICULES LOURDS, VÉHICULES LÉGERS ET CYCLES).



Les aménagements tels que des aires de stationnements, peuvent être conçus de manière à être perméables, de façon à favoriser l'infiltration et à réduire le ruissellement. (SEPIA 2018)

4. (RE)CONNECTER LA ZONE D'ACTIVITÉS AU TISSU EXISTANT

4.1 Valoriser le renouvellement de la zone et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises

Contexte :

Requalifier une zone d'activités existante, c'est renouveler un espace fragilisé par son manque de connexion avec le reste du territoire malgré une position stratégique.

Une zone d'activités existante peut être vieillissante dans sa forme mais encore dynamique dans son activité. La requalification est alors le moyen d'harmoniser l'attractivité économique et la qualité de l'image en introduisant le cas échéant d'éventuels nouveaux usages afin de renforcer la position de la zone dans son territoire.

L'extension d'une zone d'activités existante permet de mettre en œuvre des actions qui portent sur l'aménagement d'espaces supplémentaires dédiés aux besoins grandissants de l'activité et des usagers en place et doit amener à se poser un certain nombre de questions en fonction de l'existant : Est-il possible de créer une mixité de fonctions ? L'extension peut-elle mieux relier la zone à son territoire, peut-elle créer une continuité avec la ville dans sa forme et ses usages ? Comment peut-elle répondre aux enjeux de qualité et de cadre de vie sur l'ensemble de la zone existante ?

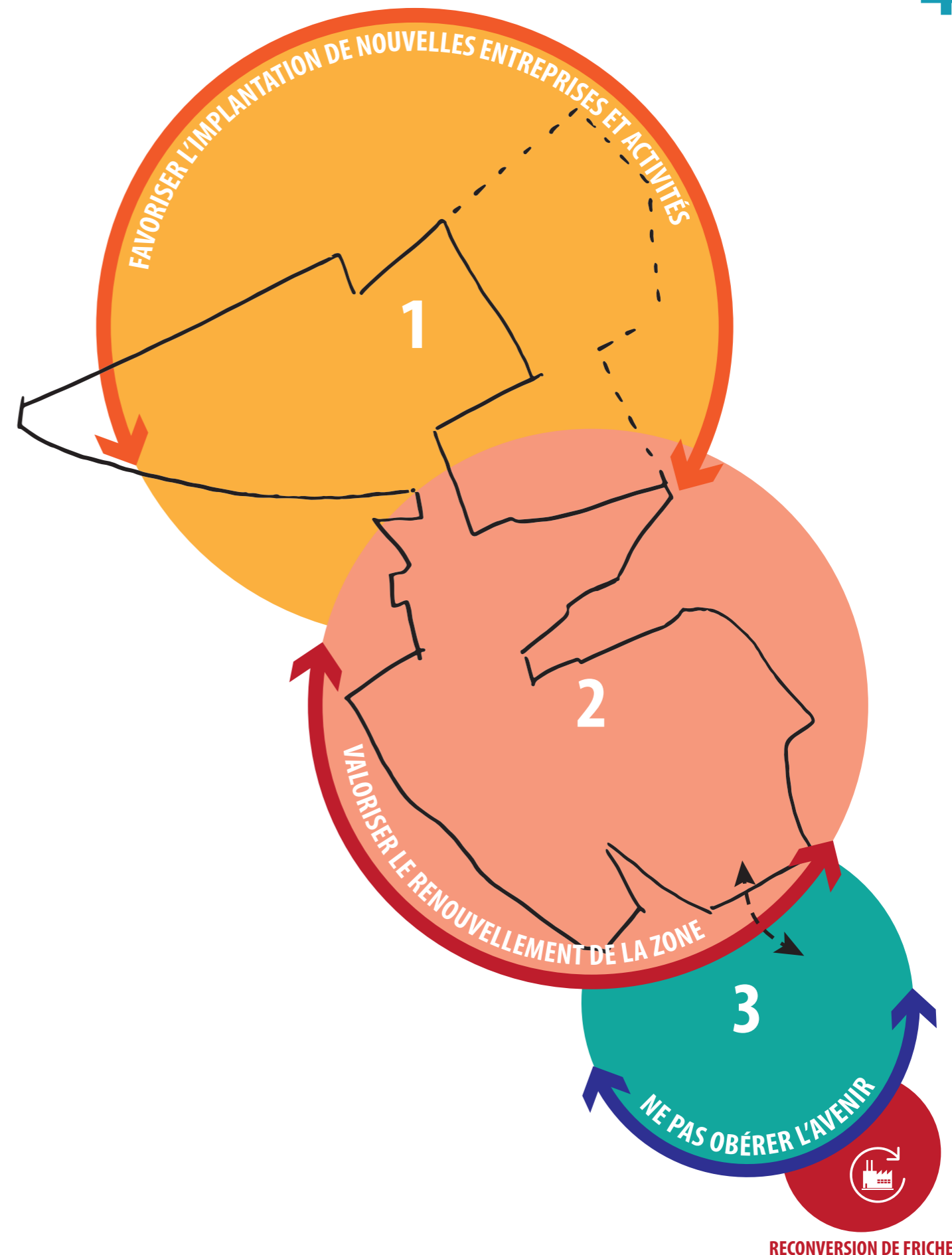
4.2 Ne pas obérer l'avenir et préparer la couture avec le tissu constitué

Contexte :

Au sud de la zone, un espace situé entre le tissu économique, le tissu résidentiel de Flixecourt, et l'ancien tissu industriel de Ville-le-Marlet, pourrait accueillir un aménagement fonctionnellement mixte. L'urbanisation du site pourra se faire dans le cadre d'une évolution du présent document d'urbanisme.

Enjeux :

Aussi, pour ne pas obérer une éventuelle extension du projet, les aménagements de la zone devront permettre de poursuivre l'aménagement au sud, en laissant la possibilité de se connecter à la rue Au bout du Jardin, voire à la rue du 8 Mai 1945, en intégrant la possible réhabilitation future de la friche.



3

-

SYNTHÈSE DES CONDITIONS D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT ATTENDUES

1. L'INTÉGRATION ET L'INSERTION DE LA ZONE DANS LE PAYSAGE ET DANS SON ENVIRONNEMENT

1.1 La prise en compte de la ligne d'horizon et des cônes de vue

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la manière dont celui-ci s'appuie sur les masses boisées et s'intègre dans son environnement sans porter atteinte au paysage et en limitant l'impact dans le lointain.

1.2 La qualité de l'insertion paysagère

Dans ce cadre, les espaces restés libres après implantation des constructions devront faire l'objet d'un traitement paysager, favorisant l'intégration des constructions, assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son insertion paysagère, aussi bien depuis le lointain (cônes de vue identifiés) que depuis des points de vue situés à proximité.

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son agrafe paysagère avec l'existant et maintenir une continuité avec les paysagements futurs.

1.3 Limiter la pollution visuelle

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de son insertion en limitant les pollutions visuelles et en favorisant l'utilisation (pour les façades et toitures) de couleurs adaptées et harmonieuses.

1.4 La gestion des franges et des transitions avec les espaces agro-naturels

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de gestion des transitions avec les espaces agro-naturels et avec les franges contiguës à l'autoroute A16.

1.5 Gestion des eaux pluviales

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa gestion des eaux de ruissellement, à l'échelle de la parcelle et sans rejet supplémentaire au sein de l'espace public.

1.6 Limiter les surfaces imperméabilisées

En secteur 1 : aucun rejet n'est autorisé sur le domaine public.

En secteur 2 : la surface totale des surfaces imperméables ne dépassera pas 70% de la surface de la parcelle.

Dans tous les cas, TOUT projet devra limiter l'imperméabilisation des sols et privilégier des espaces conçus de manière à être perméables, de façon à favoriser l'infiltration et à réduire le ruissellement.

2. LA COMPOSITION URBAINE ET ARCHITECTURALE DE LA ZONE

2.1 Cadre de vie et composition urbaine

2.2 Considérer la perception depuis l'espace public

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de sa composition globale et valoriser son rapport à l'espace public, que ce soit à travers sa composition urbaine ou sa perception depuis l'espace public.

2.3 Inscription du bâti dans la topographie

Dans tous les cas, tout projet devra justifier la hauteur de l'ensemble des constructions.

2.4 Orientation et principe d'étagement des constructions

Dans tous les cas, tout projet devra justifier l'orientation de l'ensemble des constructions et démontrer la prise en compte du principe d'étagement des constructions sans dépasser la hauteur des bâtiments existants situés à une altitude plus élevée.

2.5 Composition architecturale

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la qualité de la composition architecturale et de finition, tant sur les détails que sur les accroches sur le sol.

2.6 Cohérence entre volume et implantation

Dans tous les cas, l'organisation des volumes et l'utilisation des matériaux devront s'adapter aux différents usages, dans un souci de confort et de diversité d'espaces.

Dans tous les cas, tout projet devra s'assurer d'une implantation des bâtiments en considérant la marge de recul depuis les principaux axes (D 1001 et A 16).

Du reste, Aucune marge de recul n'est imposée, néanmoins le projet devra démontrer la manière dont :

- les espaces entre les constructions et les limites séparatives sont aménagés et gérés ;
- les espaces entre l'ensemble des constructions elles-mêmes, sont aménagés et gérés.

3. VALORISER UNE SITUATION GÉOGRAPHIQUE PRIVILÉGIÉE PAR UNE DESERTE INTERNE DE QUALITÉ QUI S'APPUIE SUR L'EXISTANT

3.1 Voirie et organisation de la desserte

Dans tous les cas, le projet devra démontrer la manière dont Le réseau viaire interne sera conçu pour se raccorder au réseau existant.

3.2 Modes doux

3.3 Pas de nouvelle création de voirie

3.4 Entrées de la zone d'activités

Tout projet situé en entrée de zone devra démontrer l'attention particulière portée sur celle-ci.

3.5 Stationnement et principes de mutualisation

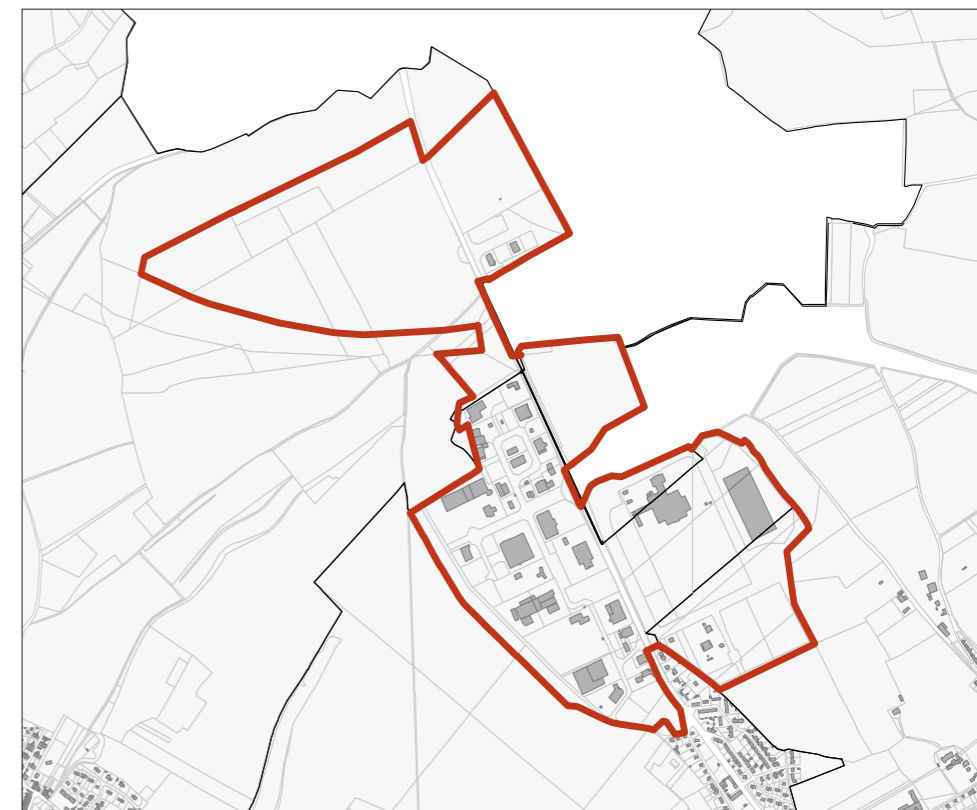
3.6 Stationnement des vélos

Dans tous les cas, tout projet devra démontrer la manière dont Les espaces de stationnement sont pensés et dimensionnés pour répondre au type d'activité concerné (véhicules lourds, véhicules légers et cycles).

4. (RE)CONNECTER LA ZONE D'ACTIVITÉS AU TISSU EXISTANT

4.1 Valoriser le renouvellement de la zone et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises

4.2 Ne pas obérer l'avenir et préparer la couture avec le tissu constitué



4
-
DE LA ZONE D'ACTIVITÉS AU QUARTIER D'ACTIVITÉS

références

Faire de la zone d'activités un quartier d'activités consiste à créer ou recréer un véritable lieu de vie pour tous.

La problématique de l'aménagement des zones d'activités se trouve au croisement d'enjeux majeurs :

- économiques, territoriaux et environnementaux
- et nécessite une approche globale de la part des collectivités qui guidera le projet jusqu'à sa concrétisation.

Si on ne peut concevoir l'aménagement d'une zone d'activités en se détachant de la composante économique, de sa réalité, il doit en être de même pour les ambitions urbaines et environnementales. Renforcer l'attractivité économique, c'est garantir l'image attrayante d'un territoire : sa pérennité sera renforcée par un aménagement adapté et durable.

La zone d'activités est un véritable morceau de territoire où il est nécessaire de porter des projets ambitieux, tant pour le développement économique du quartier que pour ce qu'il apporte à l'ensemble du territoire.

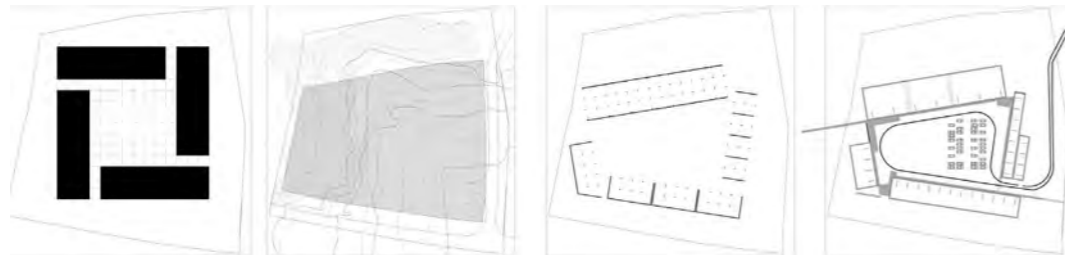
La zone d'activités doit par conséquent jouer un nouveau rôle et s'inscrire dans le projet global du territoire intercommunal.

CITÉ ARTISANALE DE VALBONNE (06)

« ... (le) projet s'organise sur la base d'un carré dynamique qui permet de contenir et d'organiser les 23 ateliers dont la surface varie de 50 à 900 m² pour totaliser 4500 m² de plain-pied.

Les bâtiments forment la limite au-delà de laquelle les espaces boisés restent à l'état naturel et accessibles par tous. Tous les ateliers sont en vis-à-vis ce qui favorise une synergie entre les différents métiers. Réduit à sa plus simple expression, le béton permet de réaliser les ouvrages en infrastructure, les soutènements et les dallages des ateliers.

Il est également utilisé pour réaliser l'ensemble des murs périphériques sur une hauteur de 4m laissée brute à l'intérieur comme à l'extérieur. Ils sont le garant de la pérennité de la cité artisanale vis-à-vis de l'extérieur. »



Maître d'ouvrage : Ville de Valbonne.

Équipe de maîtrise d'œuvre : Comte & Vollenweider, F Navarro
Paysage, Setor-Cinfora.

Site : chemin de Saint-Hélène, Valbonne (06).

Livraison : juillet 2007.

Durée du chantier : 12 mois.

Surface : 4 500 m² Shon.

Montant des travaux : 3 560 000 € HT.

Mission : complète loi MOP.

Distinctions : Nominé au prix Bauwelt 2007, Lauréat du Prix de la première œuvre éditions du Moniteur Equerre d'Argent 2007, Nominé au prix Mies van der Rohe 2009.

PARC D'ACTIVITÉS DE CALMACÉ - GIGNAC (34)

A l'entrée de la ville de Gignac, l'enjeu consiste à positionner sur cette parcelle un ensemble urbain, un village autour d'une place. Chaque lot dispose d'un accès indépendant sur jardin, il est autonome et possède sa propre identité.

Les circulations de véhicules sont canalisées et rejetées sur la périphérie du site libérant ainsi le cœur qui devient piéton.

Un soin particulier est apporté à l'implantation des bâtiments. Les constructions principales sont orientées Nord / Sud afin de favoriser la ventilation naturelle. Ce choix d'implantation à deux autres objectifs : abriter le jardin central en le protégeant du vent du Nord, puis dégager et maintenir des vues sur la tour de Gignac, le Pic Saint Baudille et la basse vallée de l'Hérault.

Seul le bâtiment propre à la communauté de communes est perpendiculaire, il marque une façade d'entrée de ville et l'accès au site et referme le jardin intérieur. Le Pôle médical et le pôle de services se font face autour du jardin central. Leur composition est symétrique, unitaire, modulaire et évolutive.

Cette trame permet de répondre tant au confort climatique, qu'au respect du patrimoine bâti environnant. Zinc, pierre et bois sont les matériaux essentiels de cette composition qui font écho aux matériaux traditionnels du lieu.

Maître d'ouvrage : Communauté de Communes de la Vallée de l'Hérault

Architecte : NBJ Architectes

Site : Gignac (34).

Livraison : juillet 2007.

Surface : 4 450 m².

Montant des travaux : 4 700 000 € HT.

Distinctions : Lauréat du International Architecture Award 2009 par le Chicago Athenaeum Museum of Architecture and Design - Nominé au Prix AMO 2010 - Projet lauréat au Palmarès Technal 2007 - Mention spéciale : Trophée Archizinc 2008 - Projet nominé au Grand Prix Totems 2008.

