



Baie de Somme 3 Vallées

Monsieur Claude HERTAULT  
Président

Communauté de communes Ponthieu Marquenterre  
33 bis, route du Crotoy  
BP 40038  
80 120 RUE

Service : Aménagement  
Dossier suivi par : F. Brasseur / J. Niaux  
f.brasseur@baiedesomme3vallees.fr / j.niaux@baiedesomme3vallees.fr

Objet : Consultation des PPA sur le projet de modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Buigny-Saint-Maclou  
PJ : Avis BS3V – Modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de Buigny-Saint-Maclou

Abbeville, le 11 octobre 2022

Monsieur le Président,

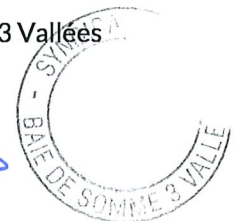
En application des dispositions de l'article L153-40 du Code de l'urbanisme et par courrier référencé 2022/D/2770-A réceptionné en date du 11 juillet courant, vous sollicitez Baie de Somme 3 Vallées pour émettre un avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Buigny-Saint-Maclou.

Syndicat mixte chargé de la gestion du Parc naturel régional Baie de Somme Picardie maritime et de l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de la Baie de Somme, Baie de Somme 3 Vallées est associé à cette modification conformément aux dispositions des articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme.

Dans le prolongement de votre saisine, j'ai l'honneur de vous transmettre, en pièce jointe du présent courrier, l'avis favorable de BS3V sur cette modification. Formulé au titre du PNR et au titre du SCoT, il est assorti de quelques préconisations susceptibles de nourrir la réflexion liée à l'évolution de ce document d'urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception et lecture, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération la plus distinguée.

Patricia POUPART  
Présidente de Baie de Somme 3 Vallées



DÉVELOPPER EN PRÉSERVANT & PRÉSERVER EN DÉVELOPPANT



SYNDICAT MIXTE BAIE DE SOMME 3 VALLEES  
Garopole, pl de la Gare 80100 ABBEVILLE | 03 22 24 40 74 |  
contact@baiedesomme3vallees.fr | www.baiedesomme3vallees.fr



## AVIS DE BAIE DE SOMME 3 VALLEES

à l'attention de la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre

### Nature de la saisine et modalités de formulation de l'avis de BS3V

Baie de Somme 3 Vallées est sollicité par la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre pour émettre un avis sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Buigny-Saint-Maclou, approuvé par délibération du conseil municipal le 14 mars 2014, et visant à permettre le développement de la zone d'activité communautaire présente sur la commune.

La commune de Buigny-Saint-Maclou est située dans le périmètre du Parc naturel régional Baie de Somme Picardie maritime. Elle adhère à la Communauté de communes du Ponthieu Marquenterre qui détient la compétence urbanisme sur son territoire, et qui est elle-même rattachée au SCoT du Pays de la Baie de Somme (élaboration en cours), porté par BS3V.

La saisine de BS3V a été reçue par voie postale (LRAR) en date du 11 juillet courant, avec une réponse attendue au plus tard pour le 11 octobre 2022.

Pour émettre le présent avis, BS3V s'est fondé sur les pièces constitutives du dossier de modification n°1 du PLU de la commune de Buigny-Saint-Maclou, transmis en application de l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, et listées ci-dessous :

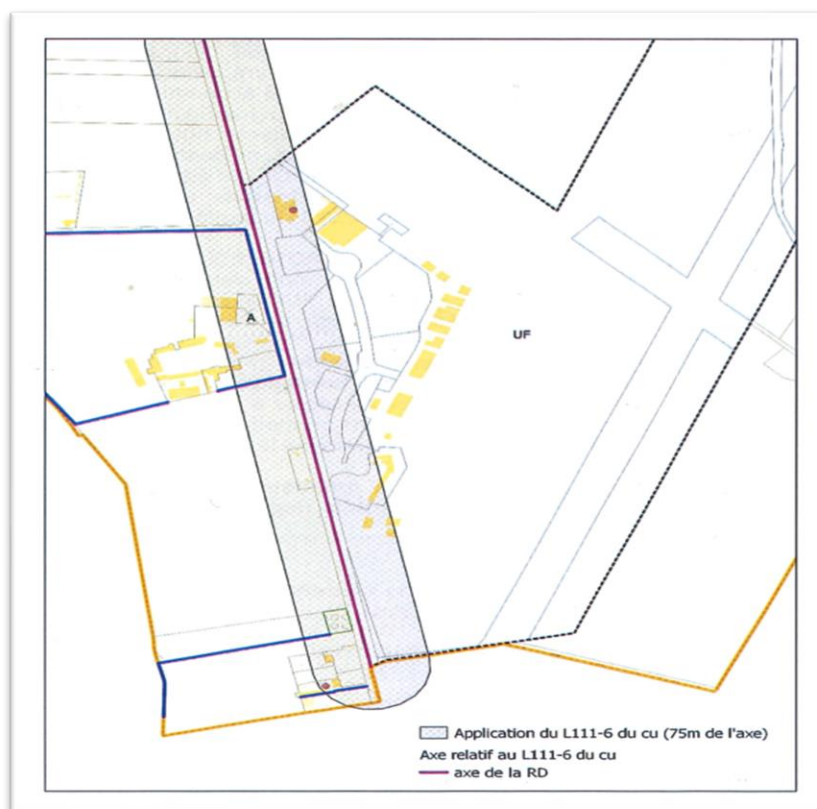
- la délibération du conseil communautaire en date du 29 mars 2022 (3 pages) ;
- la notice explicative du projet (2 pages) ;
- le dossier de prise en compte de l'amendement DUPONT avec les modifications apportées au PLU (19 pages) ;

Pour formuler son avis, Baie de Somme 3 Vallées s'est également appuyé sur :

- les premiers éléments du schéma de cohérence territoriale du Pays de la Baie de Somme en cours d'élaboration (phase PADD amorcée à l'été 2018) (<https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/schema-de-coherence-territoriale/>) ;
- les objectifs et actions liés au Plan climat air énergie territorial de Baie de Somme 3 Vallées, adopté le 22/11/2021, qui constitue le volet énergétique du SCoT (rapports accessibles sur <https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/amenagement/plan-climat-air-energie-territorial/>) ;
- la Charte du Parc Naturel Régional (PNR) Baie de Somme Picardie maritime (documents de référence accessibles sur <https://www.baiedesomme3vallees.fr/le-pnr-baie-de-somme-picardie-maritime/>), dont le DOO du SCoT va devoir transposer les dispositions pertinentes, en application de l'article L.141-10 du *Code de l'urbanisme*.

### Principaux éléments de contexte

La commune de Buigny-Saint-Maclou est dotée d'une zone d'activités économique communautaire, identifiée au zonage du PLU en secteur UF. Le secteur UF correspond à une zone urbaine à vocation d'activités économiques. Localisée à l'entrée sud de la commune, cette zone d'activités à la particularité d'être également située le long de la route départementale RD1001. La RD1001 étant classée à grande circulation, elle est concernée par l'application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Cet article impose un recul de toutes constructions nouvelles à 75 mètres à partir de l'axe de la voie concernée. Le développement d'une partie des terrains disponibles de la zone de l'aérodrome, dont la superficie totale est estimée à 11 218 m<sup>2</sup>, est donc actuellement contraint par cette règle (*voir figure 1*).



*Figure 1 : Représentation graphique de la zone d'activités de Buigny-Saint-Maclou et de la bande inconstructible des 75 mètres par rapport à la RD1001.*

Une dérogation à cette règle du recul des constructions est toutefois possible par le biais du document d'urbanisme. En effet, un PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme 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.

La présente procédure de modification n°1 du PLU de Buigny-Saint-Maclou a donc pour objectif de lever l'inconstructibilité des terrains concernés en réduisant la bande de recul des constructions de 75 mètres à 20 mètres de l'axe de la RD1001, afin de permettre le développement économique de la zone d'activités communautaire.

### Observations issues de l'analyse des pièces constitutives du dossier de modification n°1 du PLU de Buigny-Saint-Maclou

Après analyse générale de l'étude intégrée au PLU visant à déroger à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme et des modifications envisagées du règlement écrit du PLU, Baie de Somme 3 Vallées formule les observations et remarques listées ci-dessous.

#### Concernant la prise en compte du contexte paysager

La commune de Buigny-Saint-Maclou présente un intérêt paysager incontestable. Son bourg est entouré d'une ceinture végétale, rappelant son identité de village-courtil du Ponthieu et son château, bénéficiant d'un parc arboré, est un monument historique inscrit et protégé au titre de l'article L.621-30 du code du patrimoine (servitude d'utilité publique de 500 mètres aux abords du monument).

Même s'il n'y a pas de visibilité directe entre le bourg et la zone d'activités communautaire, le caractère typique et patrimonial du bourg de Buigny-Saint-Maclou mérite une zone d'activités correctement intégrée aux caractéristiques paysagères locales, d'autant plus que la zone se situe à l'entrée sud de la commune.

Baie de Somme 3 Vallées constate que les modifications envisagées au règlement écrit du PLU ont pris en compte cet intérêt paysager. En effet, un ajout à l'article *UF11 : Aspect Extérieur*, paragraphe n°5 sur les clôtures est proposé pour imposer que : « *Le long de la RD1001, de façon à intégrer les bâtiments au paysage, les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non par un grillage* ». BS3V salue cette proposition et invite même la collectivité à supprimer la précision « *Le long de la RD1001* » afin que cette règle ne s'applique pas uniquement aux clôtures situées aux abords de la RD1001, mais à l'ensemble des clôtures de la zone.

Rappelant l'importance de favoriser la diversité des essences locales au sein des haies et arbustes, BS3V invite la collectivité à dresser la liste des arbres et arbustes autorisés et proscrits dans la zone du projet et à l'annexer au règlement du PLU. Afin de guider le choix des essences locales, la collectivité peut se référer aux quelques plantes conseillées dans les derniers *atlas paysagers et patrimoniaux* produits par BS3V (par ex. celui de la commune d'Agenvillers accessible sur <https://www.baiedesomme3vallees.fr/accueil/amenagement/atlas-paysagers-patrimoniaux/>) ou encore sur la *palette végétale de la Somme 2022* élaborée par le CAUE80, notamment ses planches 6 "Arbres et arbustes pour délimiter et protéger" et 7 "Plantes exotiques envahissantes à proscrire" (palette accessible sur <http://www.caue80.fr/nos-ressources-pour-vos-projets/nos-productions/caue-environnement-et-paysage/>).

D'autre part, et visant le même objectif, l'usage de matériaux de couleurs sombres et de teintes grises ou noires pour les façades extérieures des futurs bâtiments est encouragé, afin de favoriser leur insertion dans le paysage.

Enfin, le site de la zone d'activités comprend actuellement de nombreuses plantations existantes. Situées hors des parcelles visées par la présente procédure, BS3V note que ces plantations ne seront pas impactées par l'implantation des futures constructions.

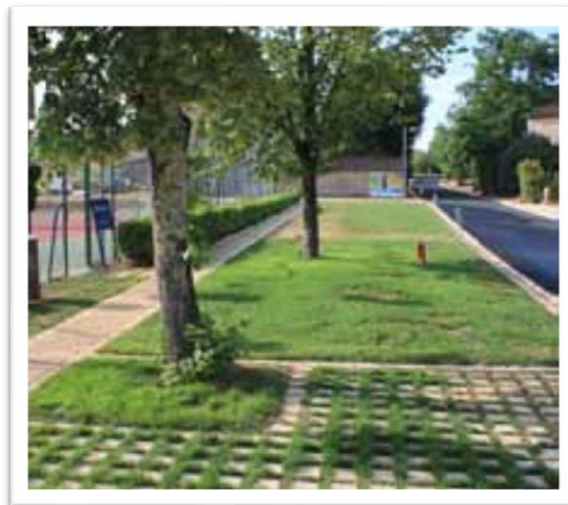
### Concernant la gestion des espaces verts et du stationnement

BS3V relève que la gestion des espaces verts est peu encadrée au sein du secteur UF. Le PLU se limite à indiquer dans son *ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS* que « *Les espaces restant libres, les délaissés des aires de stationnement et les espaces compris entre l'alignement (ou la limite qui s'y substitue) et les constructions implantées en retrait doivent être plantés ou traités en espaces verts ou jardins* ». La collectivité ne propose pas de modifications ou d'ajouts au PLU sur ce sujet. BS3V suggère de prévoir une gestion plus détaillée des espaces verts et des jardins au sein de la zone d'activités communautaire (en prévoyant par exemple un coefficient minimum/maximum dédié à l'emprise de ces espaces par parcelle, la non-utilisation de produits phytosanitaires, les essences locales à privilégier, la limitation de l'abattage des plantations, arbres et arbustes existants, etc.).

Les dispositions concernant le stationnement au sein de la zone d'activités sont également succinctes. Le PLU se contente d'indiquer en son *ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT* que « *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques* ». BS3V invite la collectivité à adopter des dispositions en matière de gestion concertée du nombre de places de parking autorisées par constructions/parcelles, ainsi que sur une éventuelle mutualisation de ces places de stationnement avec les autres entreprises de la zone d'activités. Cela permettrait de réduire le nombre total de places sur l'ensemble de la zone et donc de limiter l'imperméabilisation des sols et d'augmenter la densification des constructions. De plus, un traitement engazonné et



perméable devrait être envisagé. Cela présenterait le double avantage d'améliorer la qualité paysagère et écologique des installations (préservation de puits de carbone, limitation du ruissellement, réduction de l'effet îlot thermique, etc.).



*Figure 2 : Exemple de stationnements conservant des espaces enherbés et un caractère perméable. CAUE Lot*

#### Concernant la prise en compte des enjeux environnementaux

La zone d'activités communautaire de Buigny-Saint-Maclou se situe au sud-ouest du plateau du Ponthieu. Puisque le site est déjà aménagé en partie, que les parcelles encore disponibles sont déjà équipées, viabilisées et actuellement entretenues en espaces verts ou jardins, l'ouverture à l'urbanisation de ces parcelles ne présentera pas d'impacts significatifs sur le plan environnemental. Et le site n'est pas concerné par des zonages protégés au titre des patrimoines naturels (Natura 2000, ZNIEFF, etc.).

#### Concernant la prise en compte des enjeux de sécurité routière

La zone d'activité comporte un accès depuis la RD1001. Les modifications envisagées du règlement écrit de l'article *UF3 : Accès et Voirie*, interdisent la création de tout nouvel accès sur la RD1001. Par ailleurs, les parcelles encore disponibles étant déjà desservies, il n'y aura pas de création de voiries supplémentaires au sein de la zone d'activités.

Par conséquent, la mise en œuvre de la dérogation à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ne présentera pas de risque pour la sécurité routière.

#### Concernant la prise en compte des risques et des nuisances

L'étude de gestion des risques et des nuisances révèlent plusieurs risques potentiels.

Le premier concerne le risque de retrait et gonflement des argiles. BS3V note que la collectivité a pris en compte ce risque en prévoyant la réalisation d'études géotechniques préalables à l'implantation des nouvelles constructions, afin de prévoir une conception adaptée du bâti au retrait et gonflement des argiles. La prise en compte de ce risque est rappelée en préambule des dispositions applicables à la zone UF, dans le règlement modifié du PLU.

Le deuxième risque est lié à la proximité de la canalisation de gaz naturel de Hautvillers-Ouille/Abbeville, qui passe sous la voirie RD1001. BS3V retient que l'étude indique que ce risque doit être rappelé mais qu'il ne compromettra pas l'implantation des constructions nouvelles sur les parcelles disponibles.

Enfin, concernant les contraintes aéronautiques et sonores, ces dernières sont déjà prises en compte dans le PLU de la commune. La collectivité veillera néanmoins à gérer ces contraintes

dans le cadre de l'implantation à la parcelle des nouvelles constructions et de leur conception technique (isolation sonore par rapport à la législation en vigueur).

Par conséquent, il ressort de l'étude de gestion des risques et des nuisances que l'implantation de nouvelles constructions au sein de la zone d'activités est compatible avec les risques déjà existants et n'augmentera pas la vulnérabilité du site.

### Concernant les enjeux agricoles

Le dossier de présentation n'aborde pas les aspects agricoles. BS3V souhaite simplement rappeler à titre d'information la présence de l'entreprise Qualivia, spécialisée dans le commerce de gros d'animaux vivants. Il s'agit d'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE). Il est opportun de prendre en compte les caractéristiques particulières de l'activité de cette entreprise et d'être vigilant dans le choix des types d'activités qui s'implanteront à proximité de cette entreprise.

### Conclusion

BS3V a analysé les divers éléments liés à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Buigny-Saint-Maclou. Elle concerne la zone d'activités communautaire de Buigny-Saint-Maclou (zone UF) et vise à déroger à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. La présente modification du PLU permettra de ramener la bande de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD1001 de 75 mètres à 20 mètres. En plus de permettre le développement économique de la zone d'activités communautaire, cette démarche s'inscrit également dans une logique de densification des constructions au sein des espaces à urbaniser, et donc *in fine* de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Soucieux de la modération de la consommation foncière globale, et compte tenu de l'analyse faite par nos services des différents éléments développés ci-dessous, **BS3V formule un avis favorable à votre projet de modification n°1 du PLU de Buigny-Saint-Maclou**, accompagné de préconisations relatives :

-à la suppression de la mention « *Le long de la RD1001* » et à la promotion d'essences locales « *variées* » dans l'ajout proposé à l'article *UF11 : Aspect Extérieur*, paragraphe n°5 sur les clôtures, dont la formulation évoluerait comme suit : « *De façon à intégrer les bâtiments au paysage, les clôtures seront végétales, d'essences locales variées, doublées ou non par un grillage* » ;

-à l'intégration en annexe du règlement du PLU de la liste des arbres et arbustes autorisés et proscrits dans la zone du projet ;

-à l'engagement d'une réflexion sur une gestion concertée des espaces verts et des jardins ;

-à l'engagement d'une réflexion sur une éventuelle mutualisation des places de stationnement de la zone d'activités ;

-à l'ajout au sein du règlement du PLU à l'article *UF12 : Stationnement* d'une modification afin que les places de stationnement véhicules légers nouvellement créées fassent l'objet d'un traitement engazonné et perméable.

Il est précisé que la consommation d'espaces à vocation d'activités en densification de zone devra être prise en compte dans le cadre des travaux menés sur le SCoT comme dans ceux qui s'engagent autour du PLUi de la Communauté de communes du Ponthieu-Marquenterre.