
ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES A BUIGNY SAINT MACLOU

DOSSIER DE PRISE EN COMPTE DE L'AMENDEMENT DUPONT (article L111-6 du Code de l'Urbanisme)



Communauté de Communes
PONTHIEU-MARQUENTERRE

□ □ **Contenu de l'article L.111-6 et suivants 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 à l'article L. 141-19.

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 ;
 - 5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.
- Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

□ □ **Champs d'application de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme**

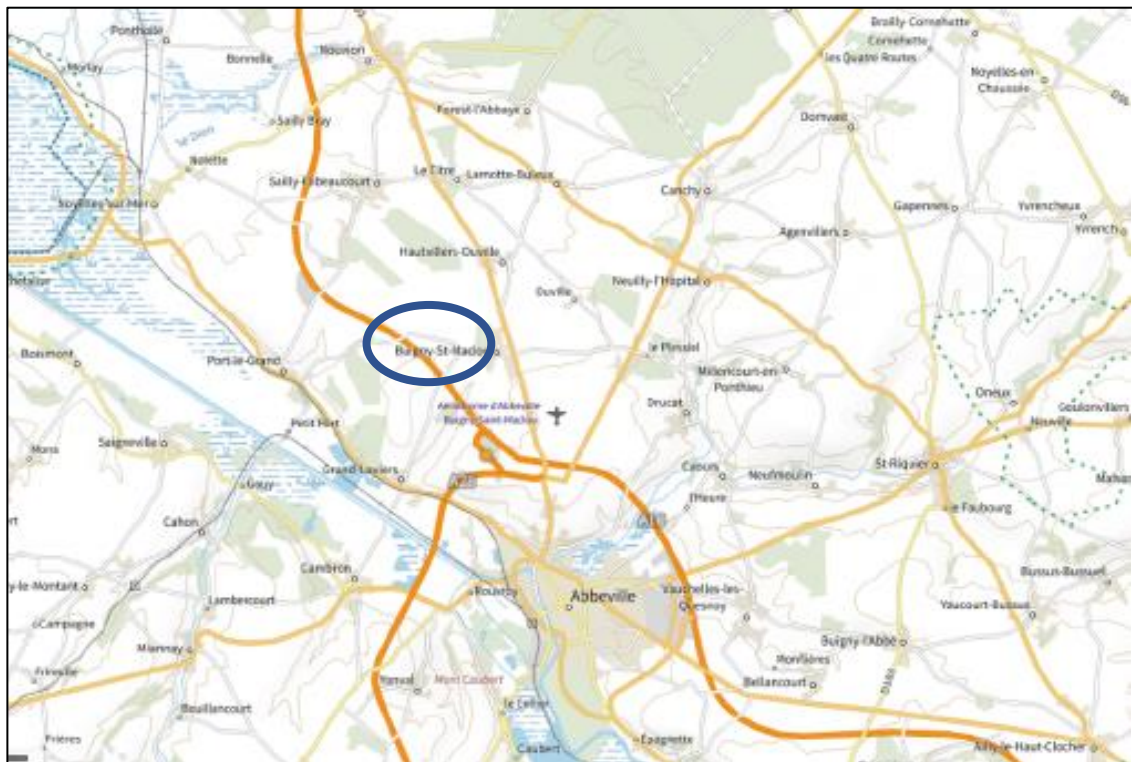
Les dispositions réglementaires de l'article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables :

- □ à toutes les communes dont une partie du territoire longe une autoroute, une voie express, une déviation ou une route classée à grande circulation.
- □ aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies.

□ □ **Dérogation à l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme par le biais du document d'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.

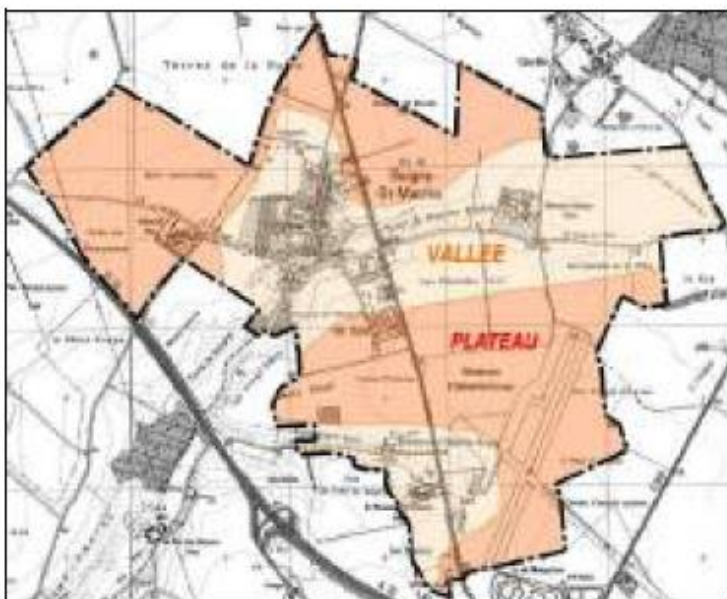
1. PREAMBULE



La commune de BUIGNY-SAINT-MACLOU se situe au Centre-Ouest du département de la Somme.

La commune est située à environ 3 km au Nord d'ABBEVILLE, 15 km à l'Est du littoral et 60 Km au Nord-Ouest d'Amiens

BUIGNY-SAINT-MACLOU se situe au Sud-Ouest du plateau du Ponthieu.

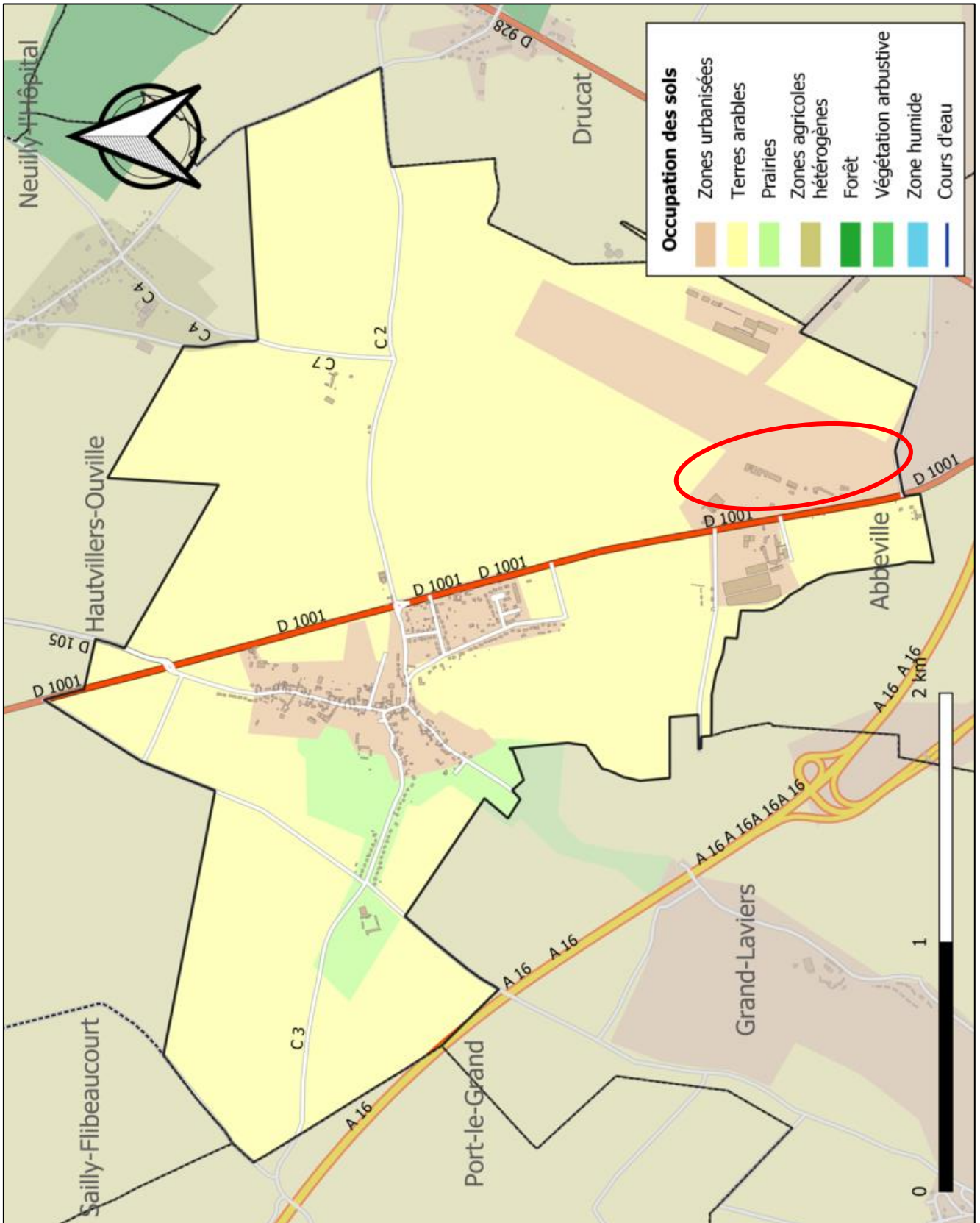


Carte et schéma de l'hypsométrie et du relief de la commune sur la base des cartes IGN

Le relief de BUIGNY-SAINTMACLOU est doux. Il se compose d'environ :

- 45% de vallée admettant une pente maximale de 8% au lieu-dit *Fond de Buigny*,
- 55% de plateau, peu pentu et localisé en 2 zones, au Sud-Est, et au Nord-Ouest.

Carte d'occupation des sols / projet



2. NOTE DE CONTEXTE : PRESENTATION DU SECTEUR D'ETUDE

□ □ Contexte

La Communauté de communes a décidé d'engager une procédure de modification du PLU de Buigny-Saint-Maclou, approuvé le 14/03/2014 afin de lever l'inconstructibilité des terrains de la zone d'activité économique communautaire en bordure de la RD1001.

La communauté de communes dispose aujourd'hui de peu de foncier pour accueillir les entreprises, et dans l'attente de la prescription de son PLUiH, elle souhaite d'ores-et-déjà lever les contraintes qui obèrent la constructibilité des parcelles disponibles. En effet, le PLU de Buigny-Saint-Maclou n'a pas fait l'objet d'une intégration d'une étude complémentaire « Loi Barnier », ce qui entache aujourd'hui d'irrégularité la constructibilité des terrains (bien qu'inscrits en zone UF) de la zone d'activité économique (zone de l'aérodrome).

La zone se situe en entrée Sud de Buigny-Saint-Maclou. La zone UF est dédiée aux constructions à destination d'hébergements hôteliers, commerces, artisanat, bureaux, entrepôts, industrie ainsi qu'aux constructions destinées aux logements de gardiennage des activités autorisées sur la zone. La zone UF est équipée, construite ou constructible en l'état, sans nécessiter d'équipement ni de desserte supplémentaire. La zone UF couvre une superficie totale de 61,39 ha, soit 8,39% du territoire.

□ □ Infrastructures concernées : RD1001 □

La commune est traversée par une route classée à grande circulation, pour lesquelles l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme s'applique et impose : **Un recul des constructions de 75 mètres à partir de l'axe de la voie concernée : la RD1001.**

□ □ Finalité de la présente étude : ramener la bande inconstructible des 75 mètres par rapport à l'axe à 20 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 1001

Le but de la présente étude est d'intégrer à une modification du Plan Local d'Urbanisme de Buigny Saint Maclou les dispositions permettant de déroger au recul de 75 mètres imposé par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme le long de la RD1001.

□ □ **L'analyse de la logique de fonctionnement du site a pour finalité de justifier de l'intérêt de ramener le recul initial des 75 mètres par rapport à l'axe à 20 mètres par rapport à de la RD1001.**

□ □ Contenu et garanties de la présente étude entrée de ville visant à déroger à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme □

La présente étude garantit la prise en compte des différents points abordés dans l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- □ La prise en compte des nuisances,
- □ La prise en compte de la sécurité,
- □ La prise en compte de la qualité architecturale, urbaine et paysagère

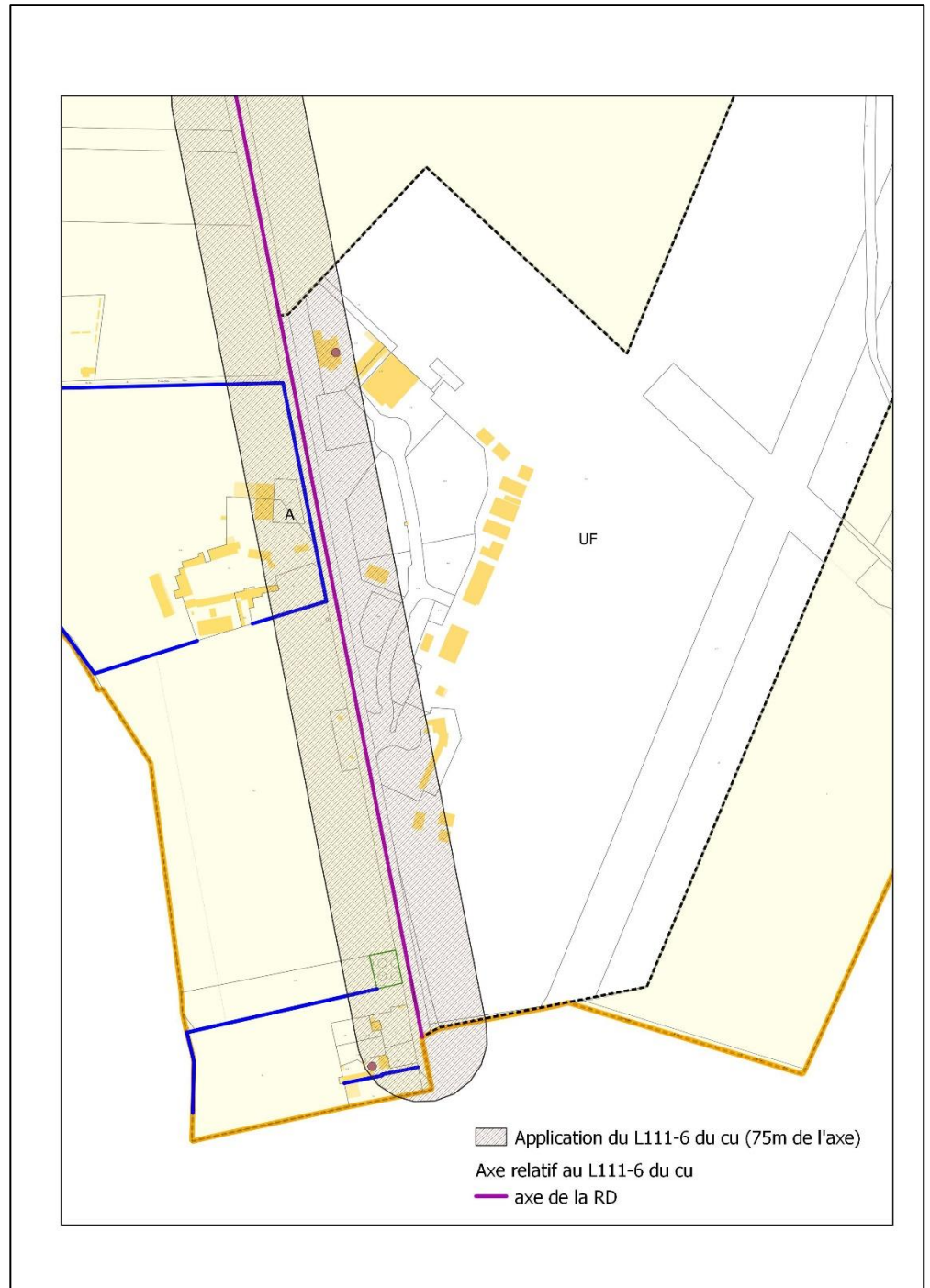
3. CONTEXTE REGLEMENTAIRE ACTUEL DU SECTEUR D'ETUDE : PLAN LOCAL D'URBANISME ET TRADUCTION DE L'ARTICLE L.111-6 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le PLU en vigueur au moment de l'élaboration de la présente étude entrée de ville, la bande inconstructible des 75 mètres depuis l'axe de la RD1001 est reportée au plan de zonage comme suit :

Le secteur concerné par la présente étude est classé « UF » dans le PLU : il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Le projet de composition urbaine prévoit une implantation de constructions (...) sur les parcelles restantes à moins de 75 mètres des axes de la RD1001, c'est pourquoi une étude entrée de ville est élaborée et présentée dans les pages suivantes

Extrait du PLU



4. ANALYSE FONCTIONNELLE DU SITE

Le secteur d'étude comporte plusieurs typologies de linéaire de voirie :

- Un tronçon agricole et ouvert avant et après la zone d'activité
- Un tronçon linéaire paysager desservant de l'activité,

Les principaux enjeux d'aménagements :

L'enjeu de cette étude est de permettre l'urbanisation des derniers terrains disponibles concernés par le retrait dû au L111-6 du cu

L'aménagement du parc industriel se répartit sur 2 îlots :

- L'un au Nord, accueillant des activités diverses
- L'un au Sud relatif à l'aérodrome d'Abbeville



4.2 CONTEXTE PAYSAGER

Photo 1



Photo 2



Photo 3



Photo 4



□□ Enjeux paysagers du site :

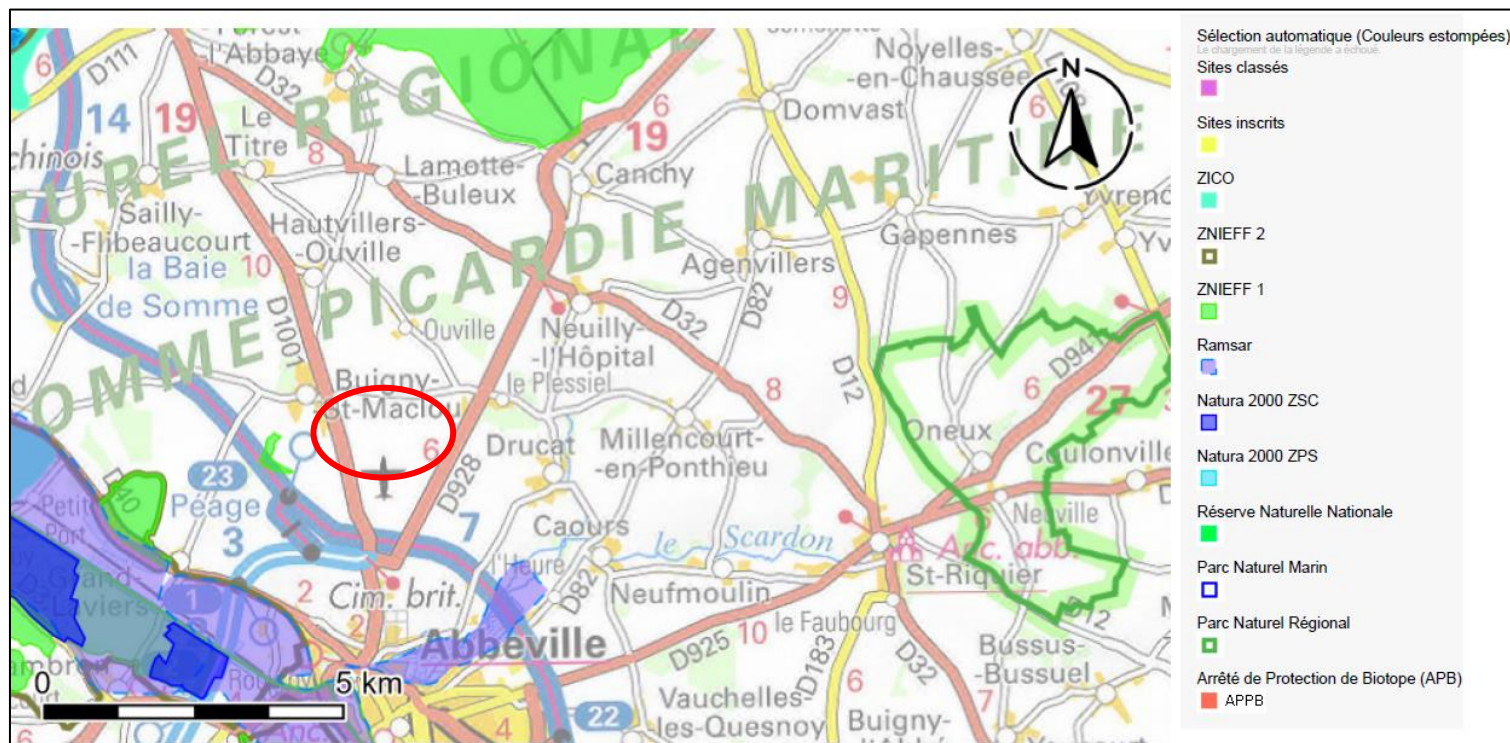
Le site est déjà aménagé et compte de nombreuses plantations en bordure de la RD 1001 comme à l'intérieur de la zone qui marquent l'entrée Sud du territoire de la communauté de commune.

Le projet ne remet pas en cause le traitement paysager existant.

4.3 CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

Une absence de milieux naturels protégés : □

Sur le plan environnemental, l'Inventaire national du patrimoine Naturel ne recense ni espaces protégés, ni site Natura 2000, ni ZNIEFF sur cette partie du territoire communal.



□□ Enjeux environnementaux du site :

Le site ne dispose plus que de quelques parcelles constructibles sans remettre en cause les enjeux environnementaux présents

4.4 ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET DIAGNOSTIC SECURITE

Aucun accès créé

La zone d'activités compte un accès depuis la départementale



Enjeux liés à la sécurité routière du site :

Le site ne dispose plus que de quelques parcelles constructibles sans remettre en cause les accès existants à la zone d'activités
Aucun nouvel accès sur la départementale n'est créé

4.5 GESTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Risques repérés :

- zone sismique de niveau 1 : très faible
- aléa retrait et gonflement : risque nul à moyen
- risque de canalisation dangereuse
- Les contraintes aéronautiques

Contraintes aéronautiques

Les contraintes aéronautiques génèrent des dispositions relatives au vol des avions. Elles sont reprises au PLU.

Risque lié au retrait et gonflement des argiles



Le site est concerné par ce risque

Il est rappelé dans ces secteurs, il convient de réaliser des études géotechniques selon les modalités fixées par l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif au contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de retrait gonflement des argiles

Risque lié à une canalisation dangereuse



Source: BRGM

Le site est concerné par ce risque

Extrait de la servitude de gaz

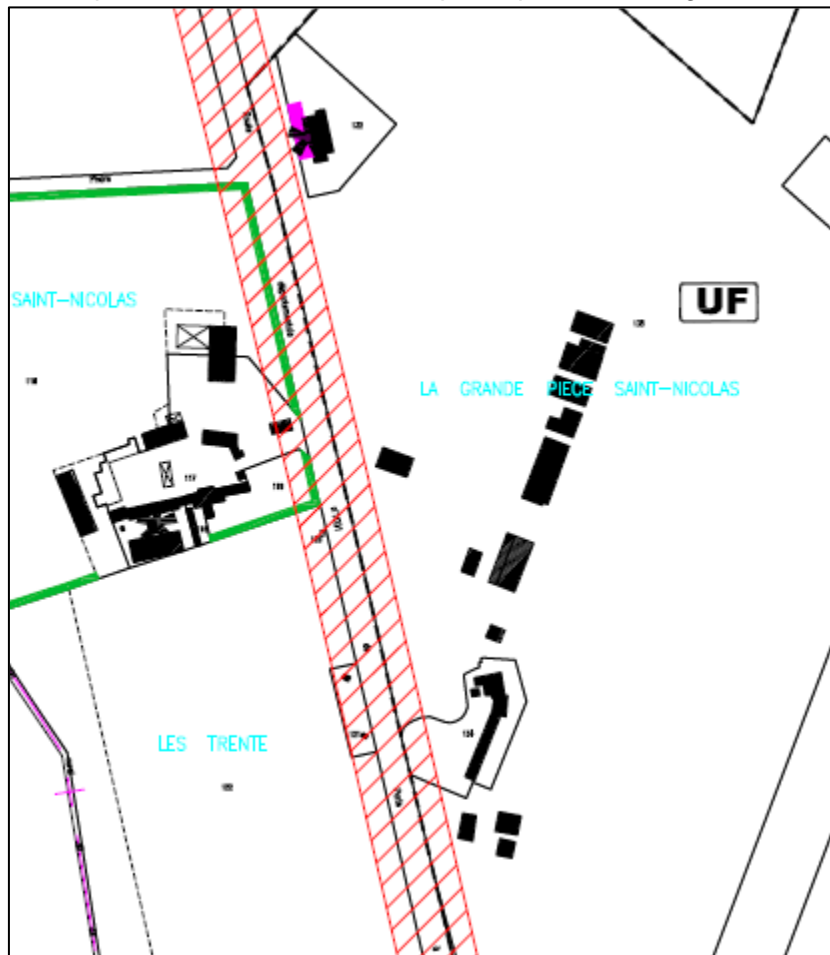
COMMUNE DE BUIGNY-SAINT-MACLOU	
SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET CONTRAINTES DE TYPE : I3	
INTITULE DE LA SERVITUDE	
	Servitudes relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz.
ACTE INSTITUANT LA SERVITUDE	
	Arrêté Ministériel du 13.05.1985 J.O; 30.05.1985
DATE DE L'ACTE	
	13/05/85
CARACTÉRISTIQUE DE LA SERVITUDE	
	<p>Canalisation HAUTVILLERS - OUVILLE - ABBEVILLE (150 mm) : zone non aedificandi de 6 mètres de largeur répartis de la manière suivante : 4 mètres à droite et 2 mètres à gauche de la canalisation dans le sens Hautvillers-Abbeville. Année de pose : 1983. Pression maximale de service : 67. bar. Catégorie d'emplacement : B. COS maxi admissible : 0.40. En 1985 la canalisation a été prolongée jusqu'à la Sucrerie par un tronçon de 150 mm (pression maximale de service 67 bars) posé après obtention de conventions amiables de servitudes avec tous les propriétaires des parcelles traversées. Zone non aedificandi de 6 mètres de largeur totale répartie de la manière suivante : 4 m à droite et 2 m à gauche de l'axe des tubes en cheminant vers la Sucrerie.D.U.P. : Arrêté Ministériel du 13.05.1985 - J.O. : 30.05.1985 - Tubes de catégorie B et C : Le C.O.S. des terrains traversés par les tubes de catégorie B est limité à 0.40., (du poste de la cote de la Justice au hangar de la parcelle BC 6 et sur toute la longueur de la parcelle AZ 131 dans la parcelle AZ 132). Le C.O.S. des terrains traversés par des tubes de catégorie C (le reste du tracé) n'est pas limité. D.U.P. du 17.11.1982. (JO du 03.12.1982).</p>
SERVICE RESPONSABLE	

Centre Administratif Départemental – 1, boulevard du port – 80026 Amiens Cedex 1
 Tél. : 03.22.97.21.00 – <http://www.somme.equipement.gouv.fr/>

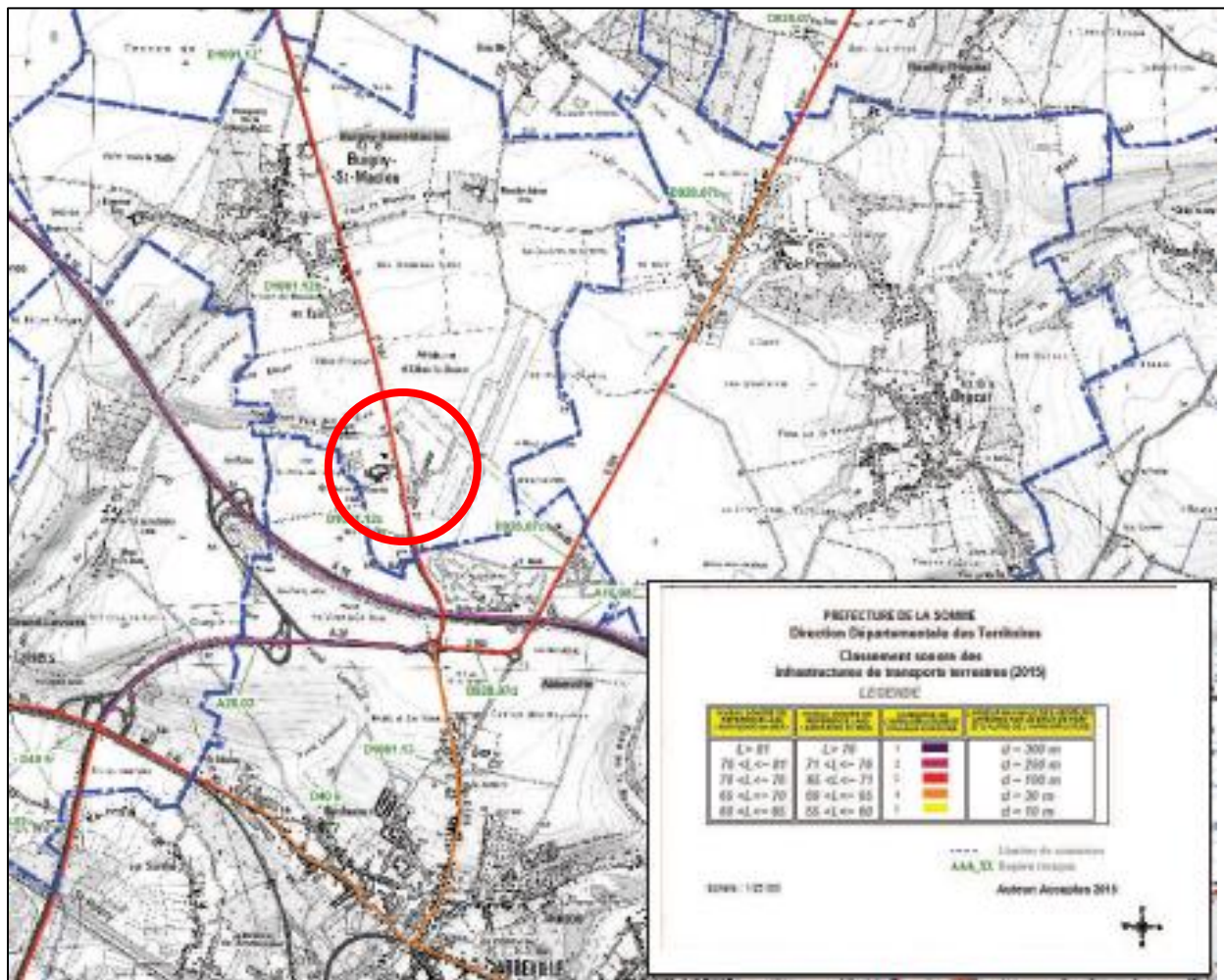
Les nuisances :

Le secteur est soumis aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 9 janvier 1995 portant classement sonore des infrastructures terrestres (RD 1001).

Cette nuisance est reprise au PLU comme l'indique le plan de zonage ci-dessous.



Classement sonore en vigueur validé par arrêté du 10 novembre 2016



➤ **Enjeux en matière de prévention des risques et des nuisances :**

- A priori il n'existe pas de risque venant compromettre l'implantation de constructions à vocation d'activité dans le secteur d'étude : des études de sol permettront une conception adaptée au gonflement des argiles
- La RD 1001 est identifiée comme infrastructure bruyante : les nuisances sonores liées au trafic seront à gérer dans le cadre de l'aménagement (implantation des constructions) et de la conception du bâtiment (isolation sonore telle que prévue par la législation en vigueur).
- Le positionnement de la conduite de gaz ne compromet pas la réduction de la zone d'implantation des constructions
- Les contraintes aéronautiques sont prises en compte dans le PLU

6.1 SYNTHÈSE

FINALITE : Amendement Dupont : rapprocher les constructions des axes (retrait de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie) dans la zone de façon à achever l'urbanisation des derniers terrains disponibles. Cette limite des 20 mètres s'aligne sur la limite des terrains disponibles le long de la RD 1001.

La qualité des paysages :

☐ Renforcer la structure de la végétation pour faciliter l'intégration paysagère des franges bâties aux abords de la RD 1001.

La qualité architecturale :

☐ Travailler sur les implantations et les gabarits (hauteurs, volumes) de nouvelles constructions attendues sur le site.
☐ Prévoir un traitement qualitatif des 5 façades des bâtiments

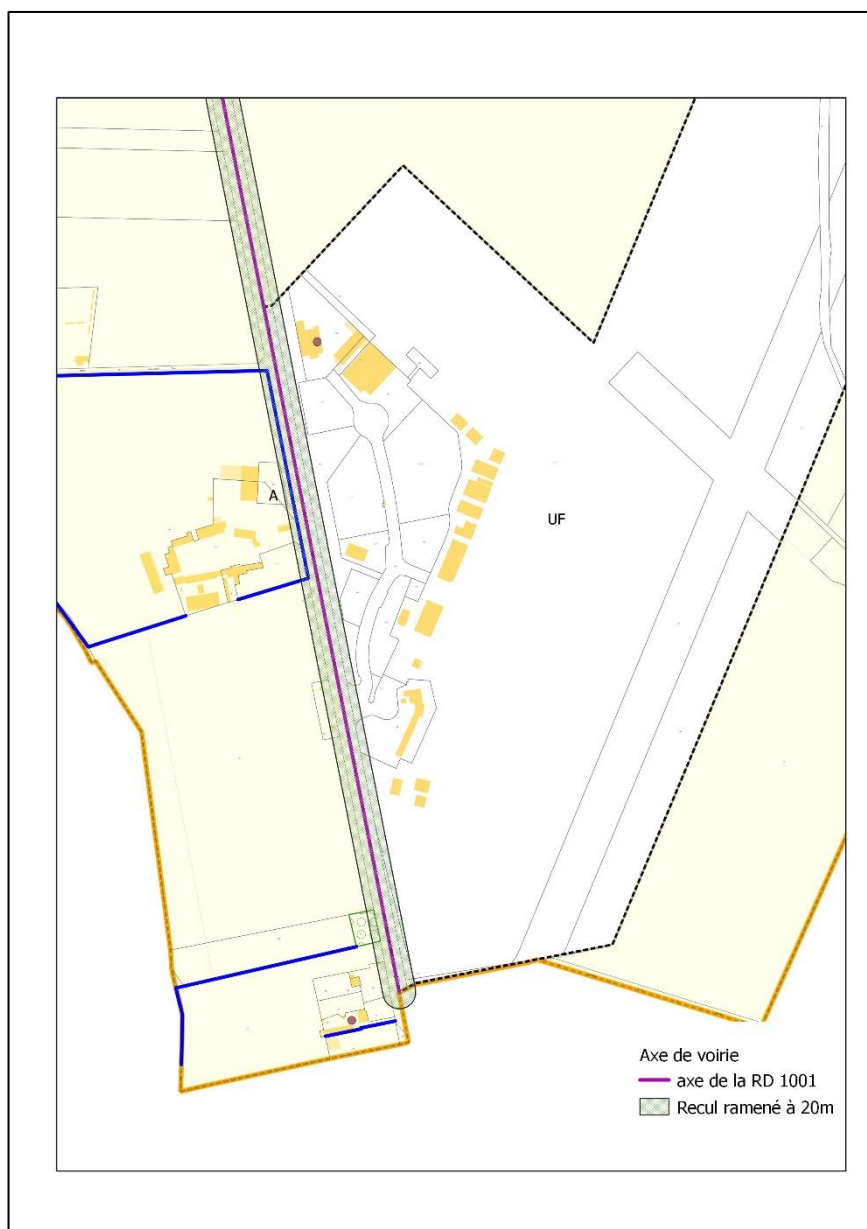
La qualité de l'urbanisme :

☐ densifier la zone d'activité existante

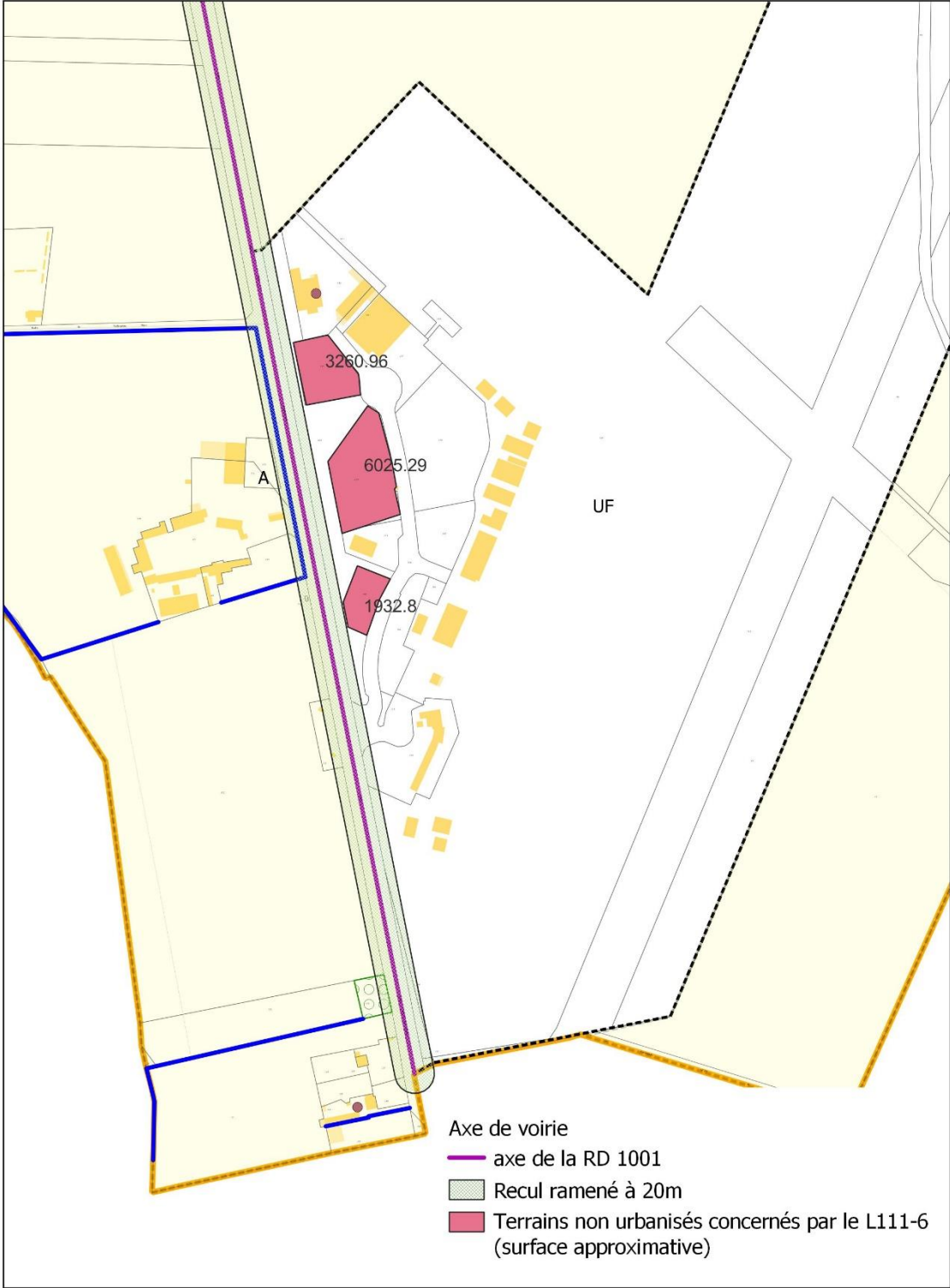
La sécurité et les risques :

☐ ne pas créer d'autre accès sur la RD 1001
☐ Rappeler la présence de risques

Carte matérialisant le recul à 20m



Terrains concernés par L111-6 du cu



6. TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DANS LE REGLEMENT DU PLU

(le texte en rouge indique les éléments ajoutés au règlement)

RAPPELS ET OBLIGATIONS

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du Code Pénal.

La zone comporte des risques moyens à nul liés au retrait et gonflement des argiles qui doivent être pris en considération.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Non modifié

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non modifié

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par voie authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les conditions de desserte du terrain doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sera édifié notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Toutes dispositions permettant une bonne visibilité et assurant la sécurité des usagers des voies publiques et celles des personnes utilisant les accès créés doivent être prises pour le débouché des véhicules sur voie publique ou privée (position, configuration, nombre, pente).

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions en vigueur. Les documents en vigueur à la date d'approbation du présent document (décrets n°99-756 et n°99-757, arrêté du 31 août 1999, circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000 relative à l'accessibilité aux voies publiques par les personnes à mobilité réduite) sont joints en annexes.

Est interdit tout nouvel accès sur la RD 1001

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non modifié

ARTICLE UF 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non modifié

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voiries **existantes desservant les parcelles**.

Il n'est pas fixé de distance minimale pour l'implantation des équipements d'infrastructure.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non modifié

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non modifié

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

Non modifié

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non modifié

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

1) Dispositions générales

« Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

2) Volumes et terrassements

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

Les constructions annexes doivent former avec le bâtiment principal une unité d'aspect architectural.

Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

La dalle de rez-de-chaussée de toute nouvelle construction doit être placée hors d'eau de la voirie publique.

3) Toitures

a) Pentes des toitures :

Non réglementé.

b) Couverture :

Les toitures d'aspect métallique ne sont autorisées que pour les bâtiments annexes et à usage d'activités.

c) Ouvertures en toitures :

Non réglementé.

4) Pignons et façades

a) Unité d'aspect :

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement cohérent de toutes les façades, y compris celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

b) Matériaux :

Les parpaings ou les briques creuses doivent obligatoirement être recouverts d'un enduit ou revêtement.

Les enduits, les peintures de ravalement, les bardages métalliques doivent s'harmoniser avec l'environnement ; les couleurs criardes sont interdites. **On privilégiera les couleurs sombres de façon à s'intégrer dans le paysage : teintes grises ou noires. Le blanc ou le ton pierre est proscrit.**

Les briques doivent être dans les teintes naturelles locales.

Les briques d'aspect flammées ou léopard sont interdites

c) Ouvertures :

Non réglementé.

5) Clôtures

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Le long de la RD 1001, de façon à intégrer les bâtiments au paysage, les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non par un grillage

6) Ouvrages techniques divers :

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT

Non modifié

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non modifié

SECTION 3 : POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non modifié