

SAINT-RIQUIER ES-PLAINS



PLU

Plan Local
d'Urbanisme

Etude L111-1-6

dossier approuvé par
le conseil municipal
du 10 février 2017

chargé d'études
du P.L.U.:



Perspectives *Gauvain ALEXANDRE* urbaniste OPQU
5 impasse du Coquetier 76116 Martainville-Epreville

Objet et périmètre de l'étude

1. Objet de l'étude

La législation relative à la protection de l'environnement a été renforcée par la loi Barnier du 2 février 1995. Un des objectifs de cette loi est d'éviter les désordres urbains constatés aujourd'hui le long des voies routières et autoroutières, d'éviter l'implantation linéaire d'activités ou de services le long de ces voies, en méconnaissance des préoccupations d'urbanisme, architecturales et paysagères.

L'article L111-1-4 (L111-6 et suivants après janvier 2016) du code de l'urbanisme est rédigé comme suit :

« 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 L141-19.

Elle 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 ;

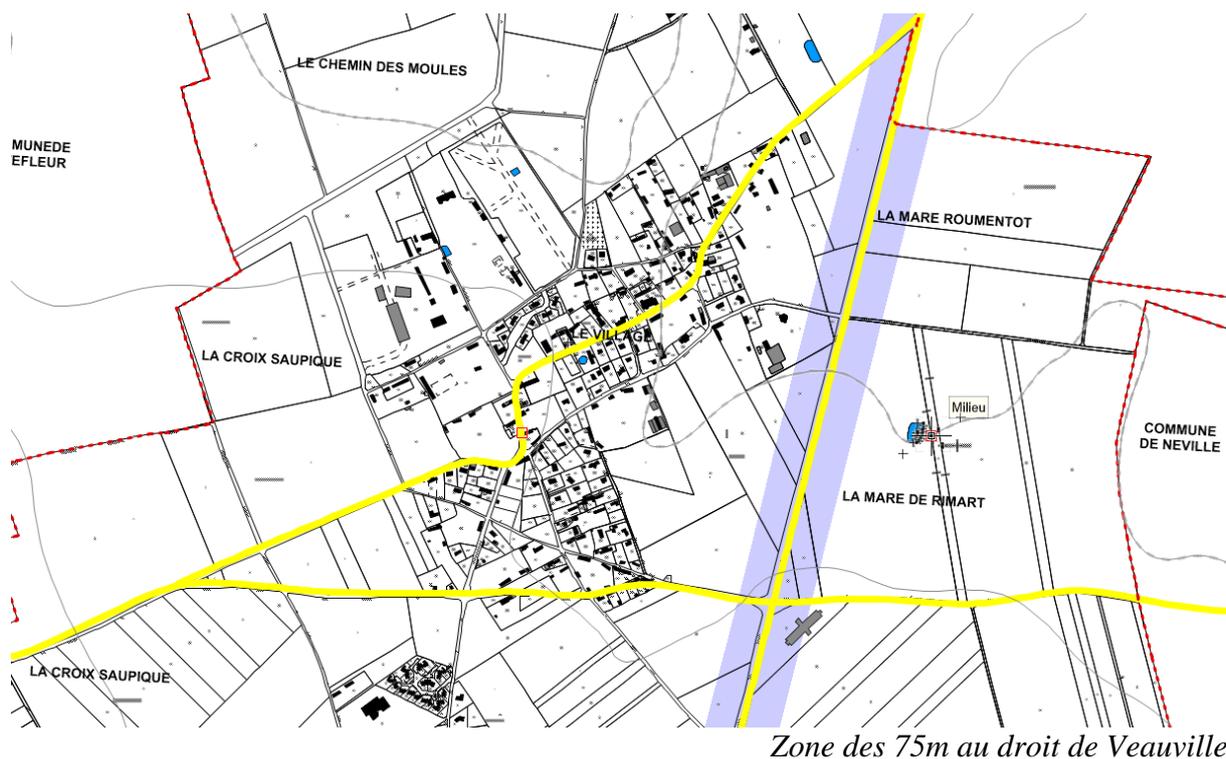
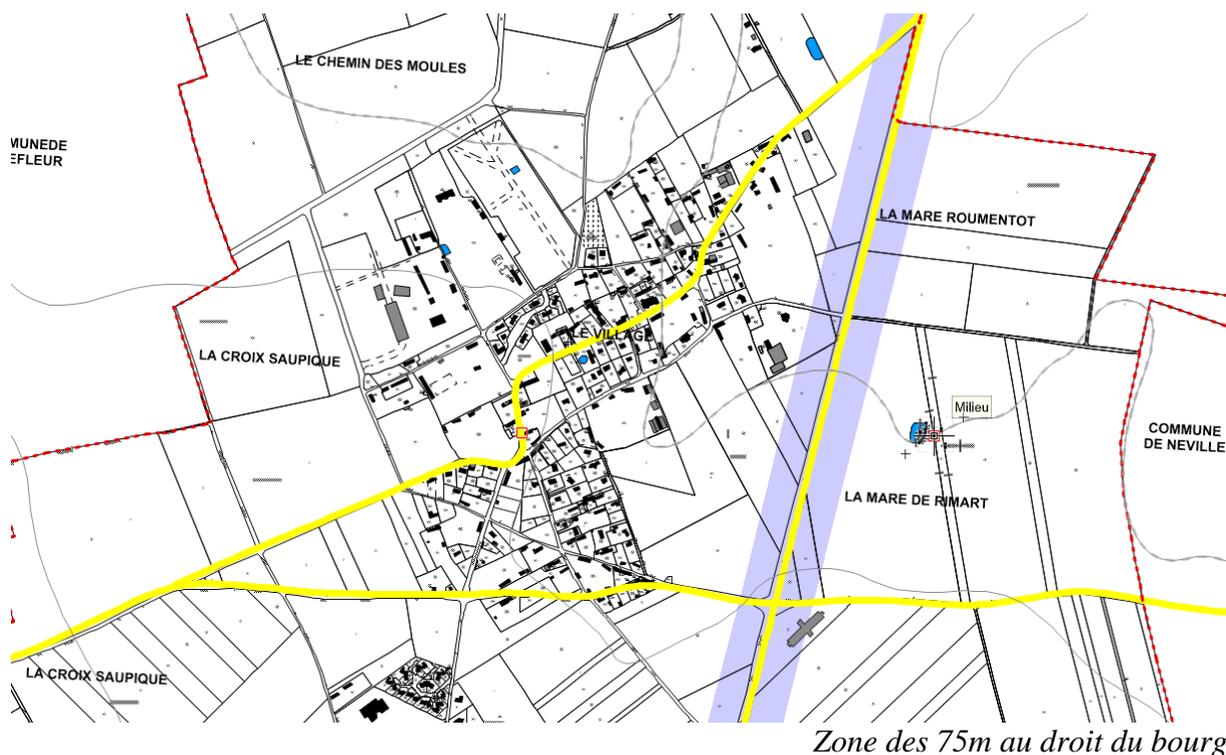
3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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 **route départementale 925**, classée voie à grande circulation, génère un recul de 75 m par rapport à son axe, en dehors des espaces urbanisés.

Le schéma ci-dessus vient éclairer l'application de cette disposition : la zone des 75m est matérialisée par un faisceau rouge.



2. Périmètre de l'étude

Les zones du PLU concernés par l'article L111-1-4 (L111-6 après janvier 2016) sont les suivants, du nord au sud :

- ✓ La zone A
L'article L111-1-4 (L111-7 après janvier 2016) du code de l'urbanisme ne concerne pas les bâtiments d'exploitation agricole.

Aucune étude « L111-8 » n'est nécessaire dans cette zone.

✓ La zone As (Silo)

L'article L111-1-4 (L111-7 après janvier 2016) ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes. Aucune étude L111-1-4 (L111-8 après janvier 2016) n'est nécessaire dans cette zone.

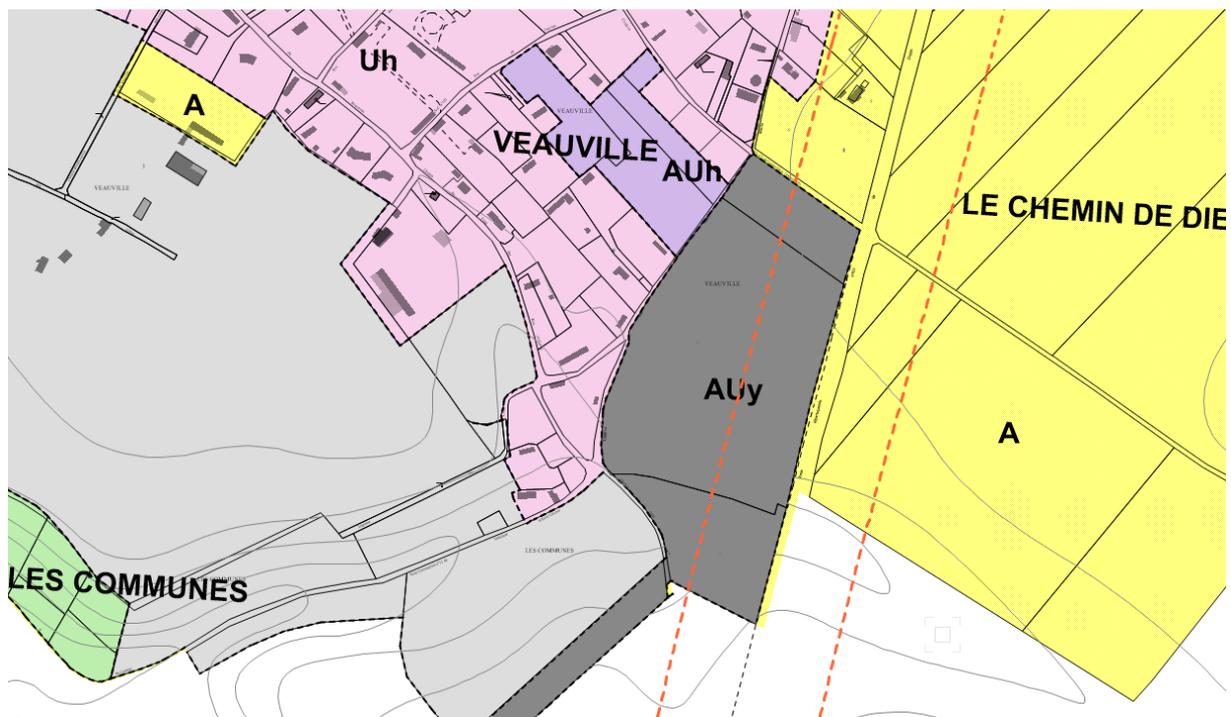
✓ La zone AUy

Il s'agit de la zone d'activité intercommunale.

Une étude L111-1-4 (L111-8 après janvier 2016) est nécessaire si l'on veut prescrire des règles différentes.

La présente étude L111-1-4 (L111-8 après janvier 2016) porte donc uniquement sur le **secteur AUy**.

L'article L111-1-4 (L111-8 après janvier 2016) précise les conditions dans lesquelles un PLU peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article 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**.



Zone des 75m au droit de la zone AUy

La zone de développement économique AUy

1. Contexte : le projet intercommunal

La commune de Saint-Riquier-ès-Plains appartient au canton de Saint-Valery-en-Caux, à l'arrondissement de Dieppe, au département de la Seine Maritime et à la région de Haute-Normandie.

Elle est située près du littoral cauchois, à mi-chemin entre Saint Valery-en-Caux et Cany-Barville, les deux plus importantes communes de la région.

La commune présente une superficie de 622 hectares principalement occupés par des espaces agricoles et forestiers.

La construction, engagée en 1975, d'une centrale nucléaire à Paluel, commune limitrophe de Saint-Riquier-ès-Plains, a été la principale motivation de la création du District de la région de Paluel, notamment destiné à gérer, à l'échelle d'un territoire regroupant 26 communes, les besoins nouveaux engendrés par ce très important établissement, et ses retombées en termes de moyens financiers.

Ce District était composé de l'ensemble des communes du canton de Cany-Barville (Saint-Martin-aux-Buneaux, Veulettes-sur-Mer, Paluel, Auberville-la-Manuel, Butot-Vénesville, Malleville-les-Grès, Canouville, Vittefleury, Ouainville, Clasville, Cany-Barville, Ocqueville, Sasseville, Bertreville, Bertheauville, Grainville-la-Teinturière et Bosville), et de cinq communes du canton de Saint-Valéry-en-Caux (Saint-Sylvain, Ingouville, Saint-Valéry-en-Caux, Saint-Riquier-ès-Plains et Néville).

Les très nombreuses réalisations de ce District, qui ont concerné toutes ces communes, ont contribué à forger des **liens supra-communaux** importants.

Depuis le 1er janvier 2002, la District de la Région de Paluel a intégré la communauté de communes de la Côte d'Albâtre, qu'ont également rejoint les neuf autres communes complétant le canton de Saint-Valéry-en-Caux (Manneville-ès-Plains, Veules-les-Roses, Cailleville, Guetteville-les-Grès, Pleine-Sève, le-Mesnil-Durdent, Drosay et Sainte-Colombe, ainsi que six communes du canton d'Ourville-en-Caux (Ourville-en-Caux, Le Hanouard, Oherville, Veauville-lès-Quelles, Saint-Vaast-Dieppedalle et Hautot-l'Auvray).

Depuis sa création, la communauté de communes de la Côte d'Albâtre **investit dans le développement économique**. Citons par exemple :

- ✓ Les zones d'activités de Saint-Valery-en-Caux, d'Ourville-en-Caux ou de Sasseville / Cany-Barville
- ✓ Le golf de la Côte d'Albâtre, en cours d'aménagement
- ✓ Le Lac de Caniel
- ✓ Le Centre nautique de Veulettes-sur-Mer
- ✓ Le Port de Saint-Valery-en-Caux et les descentes à bateaux
- ✓ L'aérodrome Saint Valery-Vittefleury

2. Contexte : l'inscription du projet de zone d'activité mixte tertiaire dans le SCOT

La communauté de communes de la Côte d'Albâtre adhère depuis longtemps au **Pays du Plateau de Caux Maritime**, regroupant, outre la communauté de communes de la Côte d'Albâtre, celles entre Mer et Lin, de la Région d'Yvetot, du Plateau de Caux Fleur de Lin et d'Yerville Plateau de Caux.

Le bassin de vie et d'emplois que forment ensemble ces communautés leur ont fait choisir de créer un SCOT sur un territoire recouvrant celui du Pays. Le SCOT a été approuvé le 24 septembre 2014.

Le SCOT prévoit la création d'une **zone de développement économique à cheval sur les communes d'Ocqueville et Saint-Riquier-es-Plains**, avec une **vocation tertiaire / mixte artisanale**, pour une **surface totale de 13,5 hectares**.

La zone d'activité prévue par le SCOT est mise en œuvre dans le PLU de Saint-Riquier-es-Plains (et à Ocqueville, où elle sera soumise au règlement national d'urbanisme).

3. Le choix d'une zone tertiaire / mixte artisanale à Saint-Riquier-ès-Plains

Le pays du Plateau de Caux Maritime et la communauté de communes de la Côte d'Albâtre ont retenu le site de Saint-Riquier-es-Plains, à mi-parcours entre Cany-Barville et Saint-Valery-en-Caux, pour la création d'une nouvelle zone d'activité destinée à l'**accueil d'emplois qualifiés**, faisant aujourd'hui défaut sur le territoire.

En outre, l'emplacement de cette zone permet une **mutualisation de moyen** (en matière de desserte, de sécurisation des accès, de réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, de réseaux numériques, de traitement environnemental et paysager, ...) avec le **site du golf** de la Côte d'Albâtre que la communauté de communes est en train d'aménager.

Le SCOT avance les arguments suivants (DOO pages 46 à 48) :

- ✓ L'offre actuelle en zone d'activités mixtes / artisanales est principalement constituée de zones d'activités accueillant à la fois de l'industrie, de l'artisanat et des activités d'entrepôt et de commerce de gros. Elles constituent un support essentiel au développement d'activités diversifiées pour des PME locales, peu mobiles et devant rester proches de leurs clientèles. Il est donc essentiel que chaque Communauté de Communes présente une offre suffisante dans ce domaine.

Sur la communauté de communes de la Côte d'Albâtre, l'offre actuelle ne répond qu'aux besoins sur le court terme. Deux projets sont programmés en activités mixtes / artisanales. L'extension de la ZA d'activités du District à Cany-Barville (6,1 ha) et la création de la ZA d'activités d'Ourville-en-Caux (3 ha) dont il conviendrait que la livraison puisse s'effectuer à partir de 2015.

Le SCOT prévoit de **conforter le stock des zones d'activités mixtes / artisanales** sur le territoire de la communauté de communes de la Côte d'Albâtre (cf. tableau ci-dessous).

Développement des ZA à l'horizon 2035

CC Côte d'Albâtre			
Création Zone Développement Eco	Ocqueville / Saint Riquier-es-Plains	13,5 Ha	Tertiaire / Mixte artisanale
Extension ZA Plateau Ouest	Saint-Valery-en-Caux	6,5 Ha	Mixte artisanale
Extension ZA Clermont	Saint-Valery-en-Caux	9,1 Ha	Industrielle
Extension ZA District	Cany-Barville	6,1 Ha	Mixte artisanale
Extension ZA District	Cany-Barville	5,0 Ha	Industrielle
Création ZA	Ourville-en-Caux	3,0 Ha	Mixte artisanale
CC Entre Mer et Lin			
Extension ZA de la Vallée	Autigny	6,5 Ha	Mixte artisanale
CC Plateau de Caux – Fleur de Lin			
Extension ZA du Champ de course	Doudeville	8,0 Ha	Mixte artisanale
Extension ZA	Saint-Laurent-en-Caux	2,0 Ha	Mixte artisanale
CC Région d'Yvetot			
Création ZA	Ecretteville-les Baons	8,0 Ha	Mixte artisanale
Extension ZA Caux Multipôle	Valliquerville	17,0 Ha	Mixte artisanale
Création ZA	Auzebosc	2,0 Ha	Mixte artisanale
CC Yerville – Plateau de Caux			
ZA DTA	Grémonville / Flamanville	29,5 Ha	Logistique / Industrielle
ZA Bois de l'Arc	Yerville		Stock = 20,0 Ha
TOTAL SCOT		116,2 Ha	

Programmation en zones d'activités dans le SCOT PPCM (DOO page 46)

- ✓ En matière d'activités tertiaires, l'objectif du SCOT est de **développer des activités très qualifiées, peu présentes dans le Pays Plateau de Caux Maritime.**

La zone de développement économique de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre doit permettre d'assurer sur une **quinzaine d'hectares un développement de l'emploi combinant activités tertiaires qualifiées, activités mixtes et artisanales.** Cette zone se développe en lien avec les projets touristiques de la Communauté de Communes de la Côte d'Albâtre dont un golf et un aéroport.

4. Le projet de zone de développement économique et touristique

La volonté de la communauté de communes de la Côte d'Albâtre, traduite dans le SCOT du PPCM (DOO page 49) et le PLU de Saint-Riquier-es-Plains, est de **créer une zone de développement économique et touristique majeure**, englobant les terrains de l'aéroport de Saint Valery-Vittefleu (Communes de Paluel, Saint-Riquier-ès-Plains, Saint-Sylvain et Vittefleu) et une propriété foncière de 104Ha, (Communes d'Ocqueville et de Saint-Riquier-ès-Plains).

Ce projet comprend notamment : la création d'un **golf 18 trous**, avec compact, practice et Club House, l'implantation d'hébergements touristiques, d'équipements de loisirs, la création d'une **zone d'activité à vocation tertiaire-scientifique et/ou mixte-artisanales**, ainsi que la redynamisation de l'aéroport avec la réfection de la piste en dur et des bâtiments.

Cette nouvelle zone renforcera le développement économique et touristique du territoire de la communauté de communes de la Côte d'Albâtre par :

- ✓ La création d'activités économiques nouvelles sur son territoire, s'intégrant dans une dynamique départementale de création d'emplois.
- ✓ Le développement autour du golf d'activités de loisirs / tourisme apportant une réponse au manque d'hébergement sur le territoire et complétant une offre de loisirs et de détente déjà présente sur le territoire.

- ✓ La **création d'une économie tertiaire** autour d'un centre d'activité scientifique et/ou technique et un parc immobilier de bureaux.
- ✓ Les synergies qui se développeront avec les infrastructures existantes sur le territoire : zones d'activités, port de plaisance, base de loisirs ...

La future zone de développement économique, par son implantation géographique et sa convergence thématique sera en grande proximité avec la Centrale Nucléaire de Paluel dans une logique de réponse à des problématiques et perspectives locales comme à des possibilités de développement depuis une implantation locale.

5. La traduction dans le PLU de Saint-Riquier-es-Plains

La zone AUy est définie en continuité du domaine du golf et de l'urbanisation du hameau de Veauville. Le plan ci-dessous montre l'emprise grisée de la zone d'activité sur Saint-Riquier-es-Plains (7,1 hectares) et l'emprise hachurée sur Ocqueville (5,2 hectares).



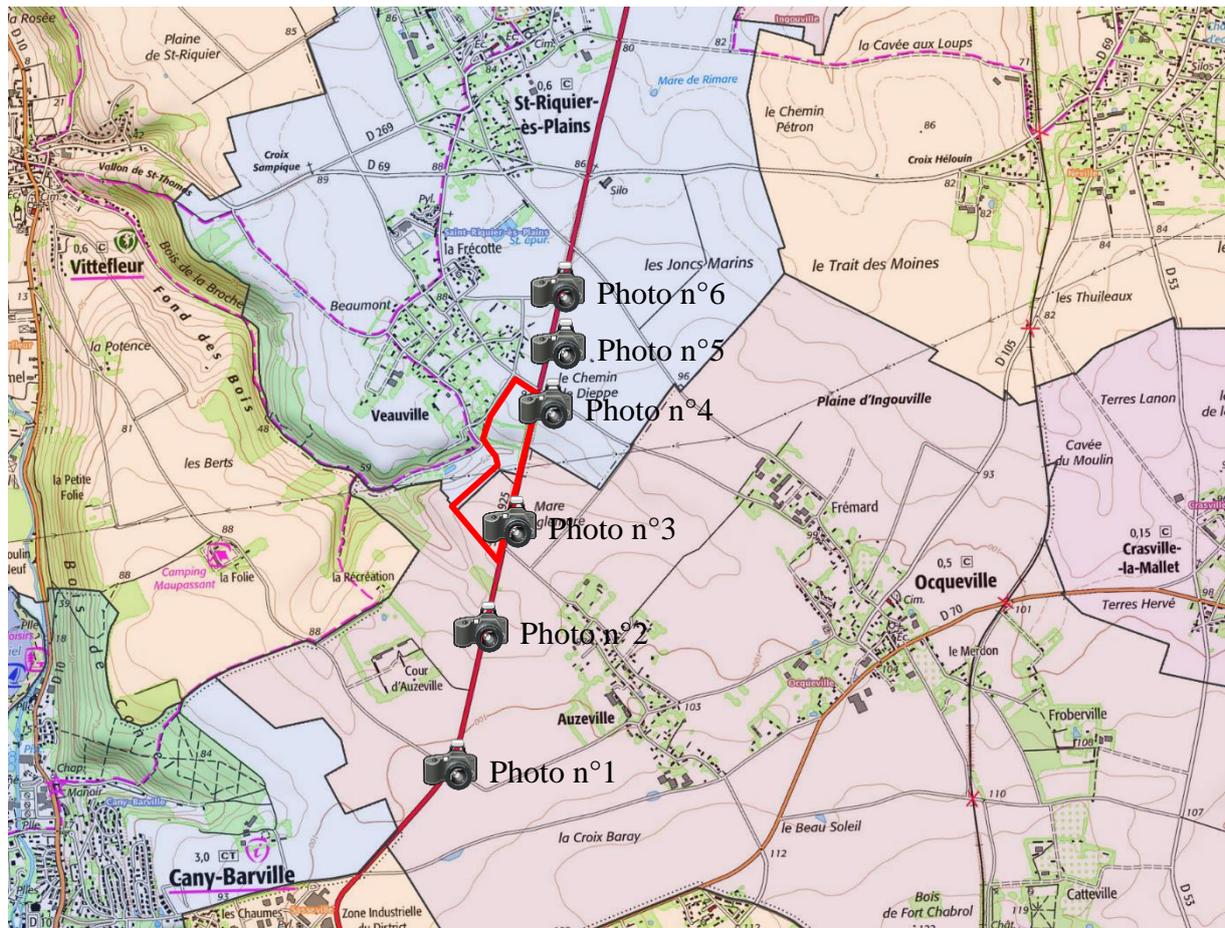
Localisation de la future zones d'activités tertiaire / mixte artisanale

La bande de 75m par rapport à l'axe de la RD925 occupe quasiment la moitié de la surface de la zone. Il s'avère indispensable, pour une **utilisation rationnelle et économe des sols**, de définir un parti d'aménagement de la zone AUy tenant compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages (article L111-8 du code de l'urbanisme).

6. Analyse du paysage

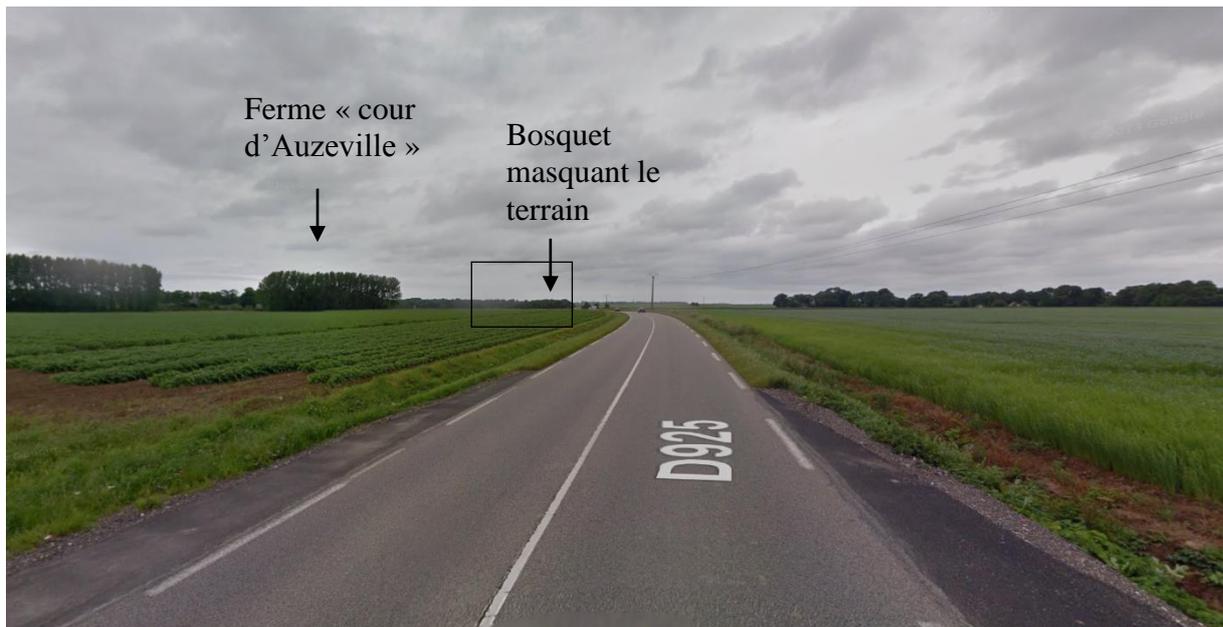
La future zone d'activité se situe dans un **pli du plateau cauchois**, à la naissance de la petite vallée sèche du Bois de la Frécotte, descendant vers la vallée principale de la Durdent.

L'altitude de la zone varie de 75 à 90m NGF. Elle est **en léger « creux »** par rapport au territoire de Saint-Riquier-es-Plains et d'Ocqueville. La RD925 descend d'une dizaine de mètres depuis le hameau d'Auzeville (Ocqueville) et remonte légèrement vers le nord en direction du bourg de Saint-Riquier-es-Plains et de Saint-Valery-en-Caux.



Localisation de la future zones d'activités tertiaire / mixte artisanale (source IGN geoportail)

En venant de Cany-Barville, le site est très légèrement perceptible à partir du croisement de la route d'Auzeville (photo n°1). L'angle de vue est très étroit ($< 12^\circ$) et le site est très largement masqué par un bosquet d'arbres (environ 5 000 m²).



Photographie n°1 (source Google Street View – Juin 2013)

Tant que le bosquet d'arbre situé sur la gauche de la RD925 n'a pas été dépassé, le site reste très peu visible (photo n°2).

Cette configuration particulière constitue un **atout décisif pour une intégration qualitative dans le grand paysage.**

Le pays de Caux est un pays d'openfield, caractérisé par un paysage traditionnel de champs ouverts, découpés par les boisements des clos-masures et les talus plantés en périphérie des villages. L'abord de la future zone d'activité par la RD925 est tout à fait représentatif de ce paysage traditionnel, que l'existence du bosquet d'arbres de 5 000 m² permettra de préserver.



Photographie n°2 (source Google Street View – Juin 2013)

Ce n'est qu'au tout dernier moment, à une distance d'une centaine de mètres, que l'on commence à découvrir le site :

- ✓ photo n°3 : vue du site depuis sa limite sud ;
- ✓ photo n°4 : vue du site depuis sa limite nord.

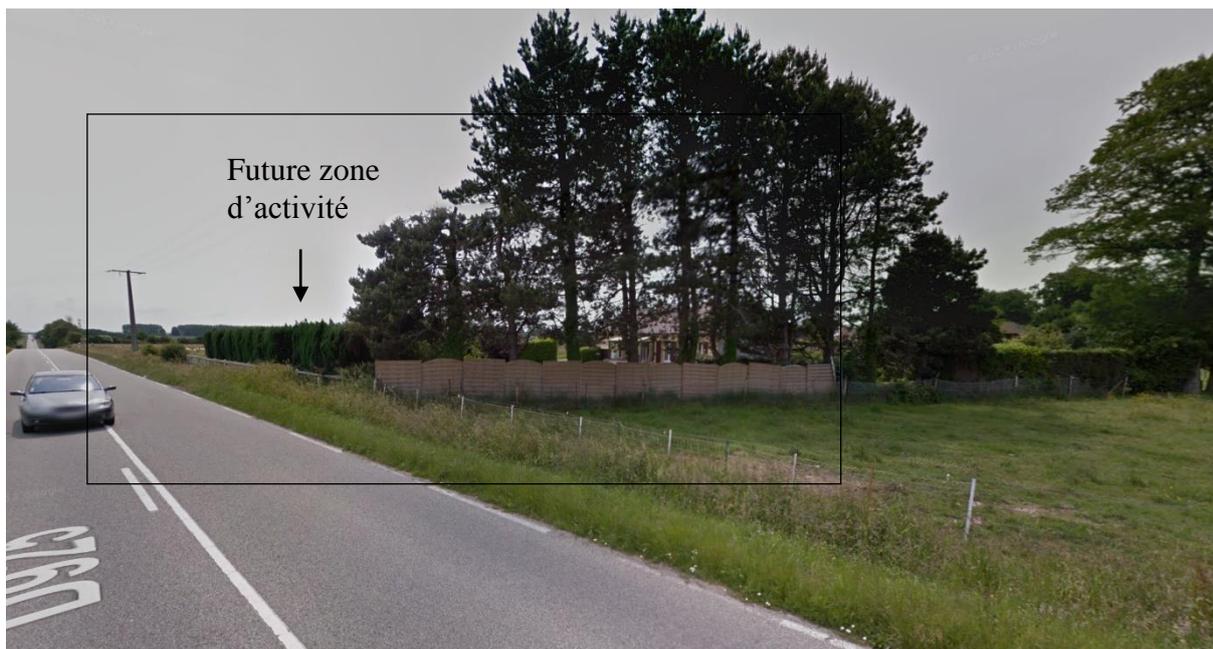


Photographie n°3 (source Google Street View – Juin 2013)



Photographie n°4 (source Google Street View – Juin 2013)

A une centaine de mètres au nord de la future zone d'activité, une habitation et son jardin arboré viennent au ras de la RD925 (photo n°5). Cette habitation vient former un **premier plan devant la zone d'activité** (sans toutefois la masquer entièrement).



Photographie n°5 (source Google Street View – Juin 2013)

C'est par le nord que la continuité entre Veauville et la future zone d'activité sera la plus marquante (photo n°6). Cette impression sera renforcée par l'existence de cette habitation en premier plan.



Photographie n°6 (source Google Street View – Juin 2013)

En conclusion, le site retenu offre de multiples avantages paysagers :

- ✓ Il est situé **en creux** par rapport au plateau environnant, ce qui **limitera l'émergence des volumes bâtis** ;
- ✓ Au sud, un **grand bosquet forme un premier plan dense** qui abritera la future zone d'activité ;

- ✓ Au nord, l'importance de la future zone d'activité sera réduite par la **présence d'un premier plan à claire-voie** et par la présence de l'**urbanisation de Veauville en continuité**.

Le projet de zone d'activité dans le PLU

1. *L'esquisse de la future zone de développement économique*

En 2014, la communauté de communes de la Côte d'Albâtre a réalisé une **étude de programmation urbaine** ayant permis de retenir une **esquisse d'aménagement**.

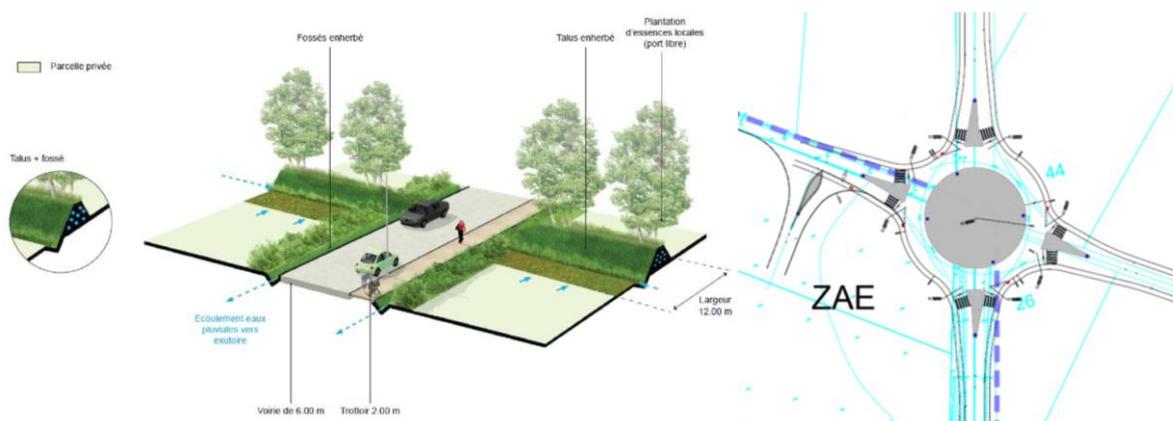
Le principe retenu est de créer un **faisceau de talus plantés** dans le sens du talweg (en conservant une haie existante), permettant une transition en douceur vers le domaine du golf, tout en **ouvrant des vues serrées** vers la future zone de développement économique.



Logique de paysagement (source 3CA)



Composition de la trame paysagère et hypothèse d'implantation du bâti (source 3CA)



Principe de composition des voiries et des talus plantés (source 3CA) / Création d'un giratoire d'accès – solution à valider par la direction des routes (source 3CA)

2. La traduction dans les OAP

La zone d'activité tertiaire / mixte artisanale fait l'objet d'une orientation d'aménagement, qui devra être respectée dans un **rapport de compatibilité**.

Elle fixe les conditions de desserte, d'accès, d'implantation des constructions et de paysagement applicables :

- ✓ Création d'une **desserte interne** permettant d'accéder à chaque lot
Elle sera connectée à la route de la Corderie, dont le croisement avec la RD925 aura été **sécurisé par un giratoire**. **Aucun accès direct** ne sera ouvert à un lot depuis les voies extérieures.

- ✓ Les constructions observeront un **recul minimal de 15m par rapport à l'alignement de la RD925**.
- ✓ Des **haies d'arbres** seront implantées dans la largeur de la zone, afin de former des **redents paysagers** qui faciliteront l'intégration des volumes bâti en **resserrant les vues transversales depuis la RD925**.
- ✓ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux favoriseront les techniques douces.

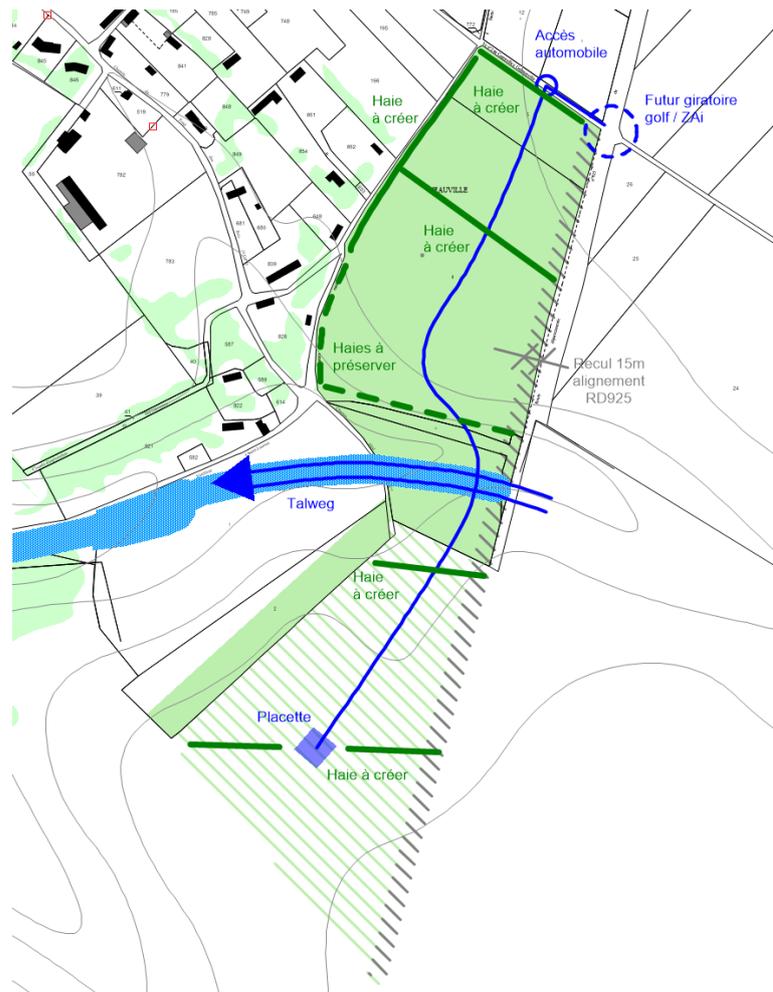


Schéma de principe de l'OAP n°2

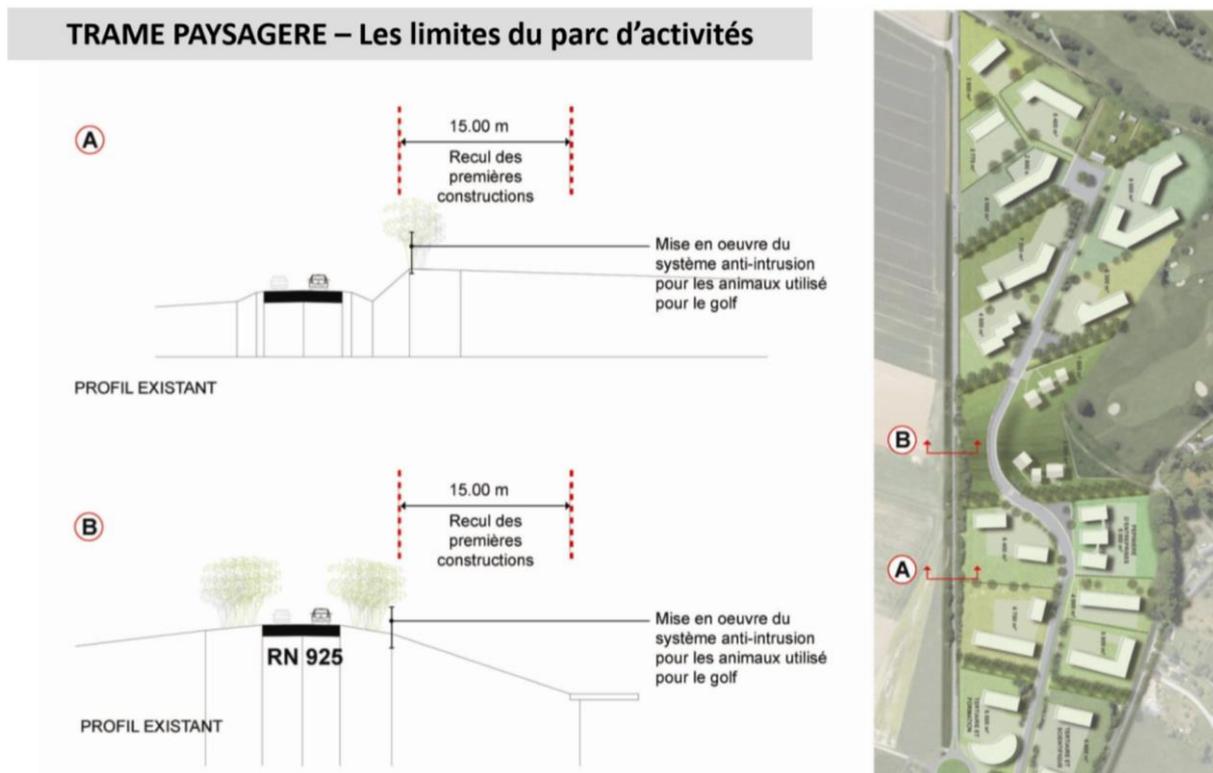
3. La traduction dans le règlement

Le règlement a défini une zone spécifique AUy pour la zone d'activité tertiaire / mixte artisanale. Les règles suivantes devront être strictement respectées (dans un **rapport de conformité**) :

- ✓ **Recul de l'ensemble des constructions d'au moins 15m par rapport à l'alignement de la route départementale 925 ;**
- ✓ **Emprise au sol limitée à 35%** de la superficie totale de la parcelle ;
- ✓ **Hauteur limitée à 15m** (sauf équipements publics : 25m / habitation : 12m) ;

- ✓ Limitation de la **polychromie à deux teintes mates** (plus éventuellement une troisième couleur, éventuellement plus vive, sur les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pour souligner la volumétrie du bâtiment).

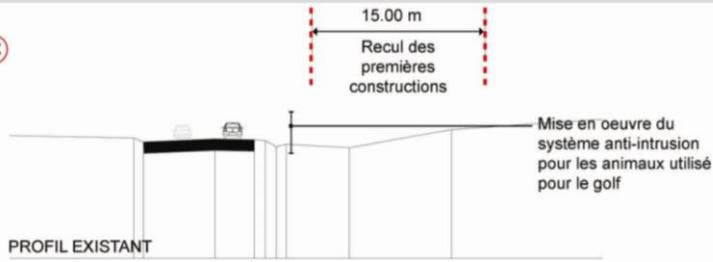
La communauté de communes de la Côte d'Albâtre a réalisé des coupes illustrant l'application des reculs en différents points de la zone :



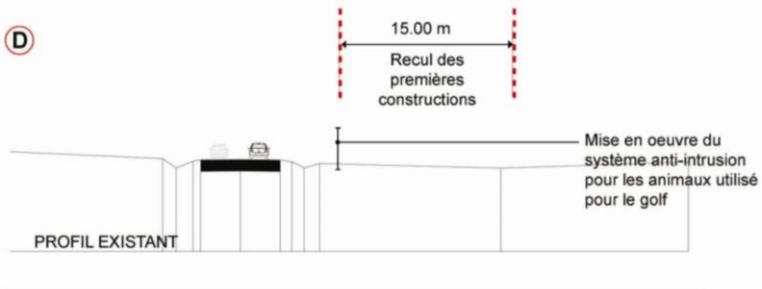
Coupe de principe et recul du bâti à Saint-Riquier-ès-Plains (source 3CA)

TRAME PAYSAGERE – Les limites du parc d'activités

C



D



Coupe de principe et recul du bâti à Ocqueville (source 3CA)

Compatibilité des règles d'implantation 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. Nuisances

✓ Nuisances engendrées par la RD925

Les nuisances engendrées par la route départementale 925, principalement sonores, n'auront qu'un effet relatif sur l'occupation de l'extension de la zone d'activité, dédiée aux activités de bureau et d'activités économiques mixtes.

En effet, la RD925 est classée en **voie bruyante** de catégorie 3, imposant de prendre en compte, dans une bande de 100m délimitée à partir du bord de la chaussée, le bruit engendré par la voie, en dotant leurs constructions d'un isolement acoustique adapté par rapport aux bruits de l'espace extérieur (article 13 de la loi bruit, décret 95-21 du 9 janvier 1995, arrêté du 30 mai 1996). Mais seuls sont concernés, les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, et les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Les seules constructions et installations autorisées par l'article AUy2 du règlement du PLU sont à usage d'activités : bureau, artisanat, industrie, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, constructions destinées aux commerces ou services liés directement aux activités précédemment autorisées.

A part les éventuels logements directement nécessaires pour la sécurité et le gardiennage des installations, les activités créées ne devraient pas être gênées par le bruit de la route.

✓ Nuisances engendrées par l'extension de la zone d'activité

La future zone de développement économique est destinée à l'accueil d'entreprises tertiaires, peu susceptibles de générer des nuisances. Il est également prévu que la zone puisse accueillir des activités économiques mixtes, pouvant éventuellement occasionner de nouvelles nuisances (bruit, émissions de poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, risques d'incendie ou d'explosion, ...).

Ces nuisances sont susceptibles de concerner les habitations situées dans le hameau de Veauville (zone urbaine et zone à urbaniser). Plusieurs précautions ont été prises les réduire :

- Une haie d'arbres sera plantée le long du chemin rural situé entre la zone d'activité et le hameau, afin de bien marquer la séparation entre la zone d'habitat et la zone d'activités.
- Aucun accès direct ne sera ouvert depuis la zone d'activité vers le chemin rural. Les véhicules devront employer l'accès principal vers le giratoire de la RD925.

- La future zone d'activités formera un vaste espace tampon entre le hameau et la RD925, qui isolera la zone d'habitat de la voie bruyante.

2. Sécurité

✓ **Risque d'incendie**

Un réseau de défense incendie, qui devra être conforme aux exigences des services de secours, sera réalisé dans le cadre des travaux d'aménagement de la zone (de type bassin de rétention pompier, car le débit d'alimentation en eau est insuffisant).

✓ **Risques naturels**

La zone AUy n'est concernée par aucun risque naturel d'effondrement de cavité souterraine.

Par contre, elle est impactée par un **axe de ruissellement**, sur lesquels aucune construction nouvelle ne pourra être créée.

Ajoutons que l'étanchéification supplémentaire des surfaces (bâtiments couverts, parcs de stationnement, etc.) peut entraîner des risques liés aux volumes et à la concentration des écoulements, nécessitant des précautions spécifiques. Les projets devront démontrer que les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées seront contenues ou absorbées sur l'unité foncière ou les parcelles concernées (article AUy4.3 du règlement du PLU).

✓ **Risques d'accident industriel**

Les installations et usines susceptibles de générer des risques ou des dangers sont soumises à une législation et une réglementation particulières, relatives à ce que l'on appelle les « installations classées pour la protection de l'environnement » (ICPE).

Afin de maîtriser les risques liés à ces établissements sensibles, la législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

La cible principale de la zone étant l'accueil d'activités tertiaires, les entreprises relevant de ce régime devraient être en nombre très limité.

✓ **Risques routiers**

Un accès direct sur la RD925 serait dangereux. L'orientation d'aménagement exige que la desserte soit organisée avec un accès unique formant une bretelle d'accès à un **giratoire** à créer sur la route départementale 925. Aucun accès direct aux voies extérieures ne sera toléré.

Le scénario préférentiel, à confirmer par une étude plus précise (communauté de communes de la Côte d'Albâtre / direction des routes), consiste à aménager un giratoire à 4 branches au croisement de la RD925 et de la route de la Corderie, avec un **T de raccordement** vers la zone d'activités.

Ce giratoire servira également à la sécurisation de l'accès au golf de la Côte d'Albâtre.

Ajoutons que ce giratoire entraînera le ralentissement des véhicules au droit de l'accès de Veauville, permettant de renforcer la sécurité routière.

3. Qualité de l'architecture et de l'urbanisme

La future zone de développement économique est réalisée **en continuité de Veauville**. C'est une solution rationnelle, tant en matière de mutualisation des réseaux que de bonne compacité du tissu urbanisé (pas de mitage de l'espace rural par le bâti).

Cette zone d'activité s'inscrit dans un projet ambitieux de zone de développement économique et touristique, déjà amorcé avec l'aménagement du golf de la Côte d'Albâtre. Il permettra de **diversifier les fonctions économiques** de la communauté de communes de la Côte d'Albâtre, avec la création d'emplois qualifiés, faisant aujourd'hui défaut sur le territoire.

Il est possible d'intégrer une architecture de grands volumes en extension de la trame bâtie du hameau de Veauville, sous réserve d'une **intégration paysagère soignée** et d'un réel équilibre et d'une certaine **unité d'aspect** dans le **choix des matériaux**, le **rythme et les proportions** des percements, la modénature et la **coloration** des parements de façades.

Que ce soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, ou que ce soit dans celui d'un permis unique, ceci est exigé par le règlement du PLU (articles AUy8, AUy9 et AUy10) et l'orientation d'aménagement n°2 :

- ✓ Obligation de plantation (orientation d'aménagement n°2) ;
- ✓ Composition, choix des chromatiques et des matériaux qualitatifs (AUy10.1 et AUy10.4) ;
- ✓ Traitement des espaces libres et des surfaces de stationnement qualitatifs (AUy12) ;
- ✓ Création de clôtures de qualité (AUy10.5) ;
- ✓ Aménagement d'hydraulique douce (orientation d'aménagement n°2) ;
- ✓ Intégration discrète des panneaux solaires (AUy13).

Grâce au cadre formé par les prescriptions du règlement et de l'orientation d'aménagement n°2, l'architecture et la composition urbaine de la future zone s'intégreront de manière qualitative dans l'environnement.

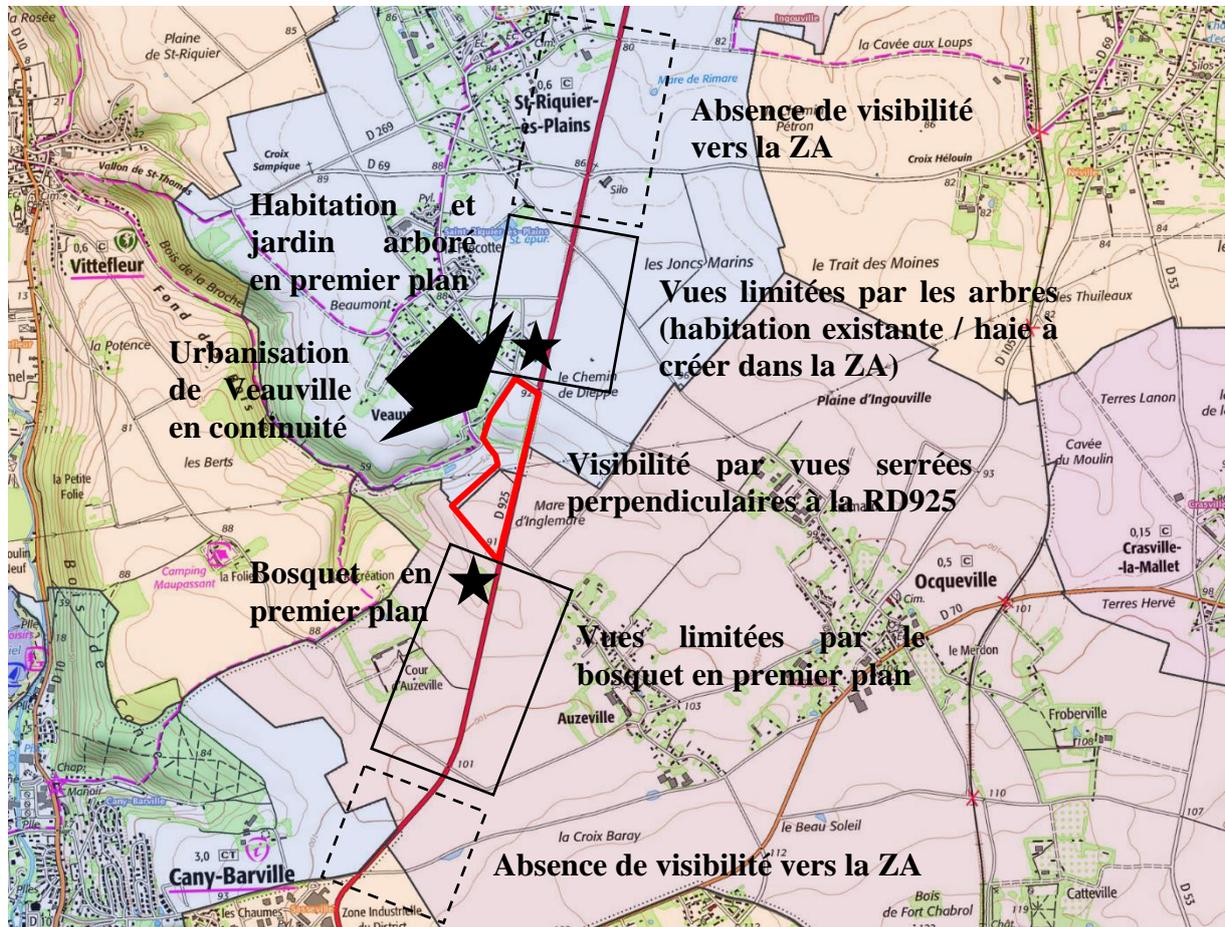
4. Qualité des paysages

Le terrain de la future zone de développement économique offre une **situation privilégiée d'un point de vue de l'intégration paysagère** :

- ✓ Il est situé **en creux** par rapport au plateau environnant, ce qui **limitera l'émergence des volumes bâtis** ;
- ✓ Au sud, un **grand bosquet forme un premier plan dense** qui abritera la future zone d'activité ;
- ✓ Au nord, l'importance de la future zone d'activité sera réduite par la **présence d'un premier plan à claire-voie** et par la présence de **l'urbanisation de Veauville en continuité**.

En complément, l'orientation d'aménagement demande la **création d'une haie d'arbre** à la limite nord de la zone contre la route de la Corderie.

Les plantations prévues à l'intérieur de la zone vont parfaire l'intégration paysagère à grande et courte distance, en ne laissant que des **fenêtres visuelles serrées** vers la future zone de développement économique, uniquement au passage le long de la zone depuis la RD925.



Perception de la future zones d'activités tertiaire / mixte artisanale (source IGN geoportail)

On peut ainsi conclure que le parti d'aménagement retenu est compatible avec la qualité du paysage cauchois de Saint-Riquier-ès-Plain.