



Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

Révision allégée n°1 du PLUI de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge

Etude « Entrée de ville »
Zone d'activités Les Hauts de Glos



MODIFICATION :

Prescrite le 28 septembre 2017

Enquête publique du au (inclus)

Approuvée le

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

014-200069532-20171222-2017-213-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 22/12/2017

LE PRESIDENT :

SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	5
1.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)	5
1.2. Historique des PLU de Glos et Courtonne-la-Meurdrac au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom (PLUi)	5
2. DESCRIPTION DU SITE	6
2.1. Les nuisances	6
2.2. Accessibilité du site	6
2.3. Qualité architecturale	6
3. LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES HAUTS DE GLOS	11
3.1. Objectifs généraux	11
3.2. Structuration urbaine	11
4. EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLUI DE LINTERCOM : ZONE 1AUx	14
4.1. Usages des sols et destination des constructions	14
4.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	14
4.3. Equipement des terrains	15
TABLE DES ILLUSTRATIONS	16

PREAMBULE

L'objet de la présente notice consiste à prendre en compte les dispositions de la Loi Barnier le long de la RD.613.

Il s'agit de terrains inscrits au PLUi en zone 1AUx, correspondant à **des espaces pour le développement d'activités** organisées dans le cadre d'aménagement d'ensemble d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dont la création et la réalisation ont été respectivement approuvés en conseil communautaire les 11 juin 2007 et 21 septembre 2009.

Selon le 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. »

(article L.111-6 du Code de l'Urbanisme)

« Cette interdiction ne s'applique pas :

- 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 ;*
- 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. »

(article L.111-7 du Code de l'Urbanisme)

« Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles

prévues par 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. »

(article L.111-8 du Code de l'Urbanisme)

Le Décret n°2010-578 du 31 mai 2010 fixant la liste des routes à grande circulation confirme **le classement de la RD.613**. En application des dispositions de l'article L111-6, sur le secteur des Hauts de Glos situé en dehors des espaces urbanisés, les aménagements devront respecter une bande d'inconstructibilité de 75 mètres par rapport à l'axe de la route départementale.

L'objet de la présente étude est la justification de règles de recul différentes, 50 mètres au lieu de 75 mètres, adaptées au contexte urbain et paysager local, en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

1.1. La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La DTA de l'Estuaire de la Seine, dont les orientations sont reprises dans le SCoT, a déterminé entre autres **des pôles économiques secondaires**, à même de jouer le rôle de « relais » des pôles principaux (le Havre, Caen) afin de ne pas concentrer le développement autour de quelques agglomérations privilégiées. Le pôle lexovien a ainsi été identifié parmi ces pôles secondaires et c'est dans ce cadre que s'inscrit la zone des Hauts de Glos.

1.2. Historique des PLU de Glos et Courtonne-la-Meurdrac au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Lintercom (PLUi)

Les Plans Locaux d'Urbanisme des communes de Courtonne-la-Meurdrac et Glos ont été respectivement approuvés le 22 septembre 2006 et le 27 juin 2008.

Suite à l'approbation de la création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) des Hauts de Glos en juin 2007, le Conseil Municipal de Courtonne-la-Meurdrac a approuvé en mars 2008 une Révision Simplifiée de son PLU, dont l'objet était de permettre la réalisation de la ZAC des Hauts de Glos (création d'un secteur à destination économique sur le périmètre correspondant).

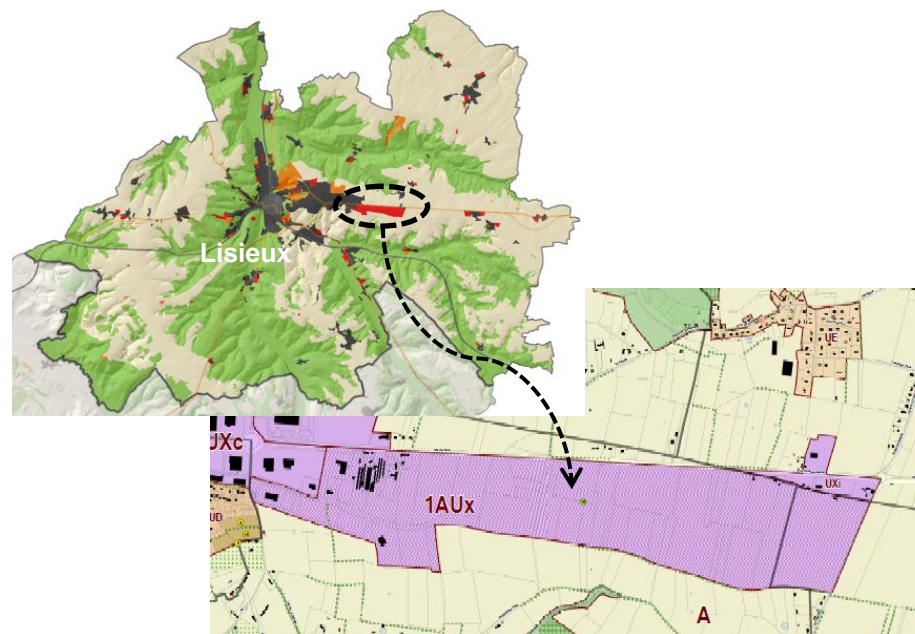
Suite à l'approbation d'une étude opérationnelle pour l'aménagement de la ZAC des Hauts de Glos, ces PLU ont été modifiés conjointement en septembre 2011 pour ajuster certaines dispositions réglementaires (orientations d'aménagement et règlement écrit).

Les deux PLU communaux avaient intégré une règle de **recul de 50 mètres le long de la RD.613** (le PLU de Glos dès son approbation,

celui de Courtonne-la-Meurdrac dans le cadre de la révision simplifiée n°1).

Dans le PLUi de Lintercom, le secteur des Hauts de Glos a été classé en **zone 1AUx** sur une superficie de 87 ha : zone d'urbanisation futures à vocation d'accueil d'activités économiques.

Figure 1 : Extrait du zonage du PLUi



Le règlement écrit reprend les règles précédemment édictées dans les anciens PLU communaux mais n'a pas intégré la dérogation au recul des 75 mètres.

2. DESCRIPTION DU SITE

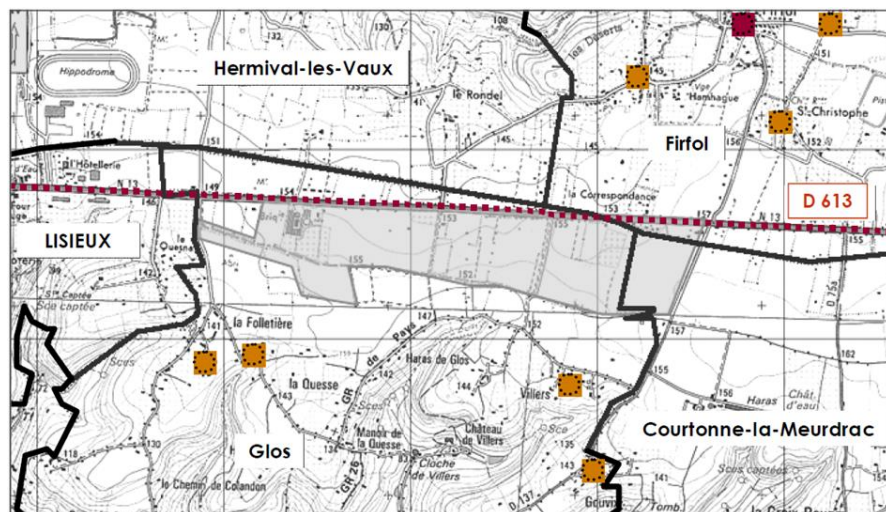
2.1. Les nuisances

La ZAC est une **zone d'activités à vocation mixte** qui peut donc accueillir aussi bien des activités tertiaires et de services, de commerces, industrielles, artisanales ou encore de logistique.

Les conséquences au niveau sonore tiennent principalement au trafic routier généré par la fréquentation de la zone, notamment par l'activité logistique qui implique une circulation de poids lourds.

A noter que la voie est concernée par l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transport terrestre en vertu de l'arrêté préfectoral du 15 mai 2017 : elle est classée en **catégorie 3**, ce qui correspond à un **secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de la RD.613** : les constructions devront donc tenir compte des prescriptions spéciales qui s'appliquent dans ce cas en matière d'isolation acoustique.

Figure 2 : Localisation des principaux secteurs d'habitation (bourg et hameaux)



De plus, la zone ne bordant aucun secteur d'habitat, les conséquences sur les riverains se limitent aux quelques habitations isolées présentes le long de la RD 613.

2.2. Accessibilité du site

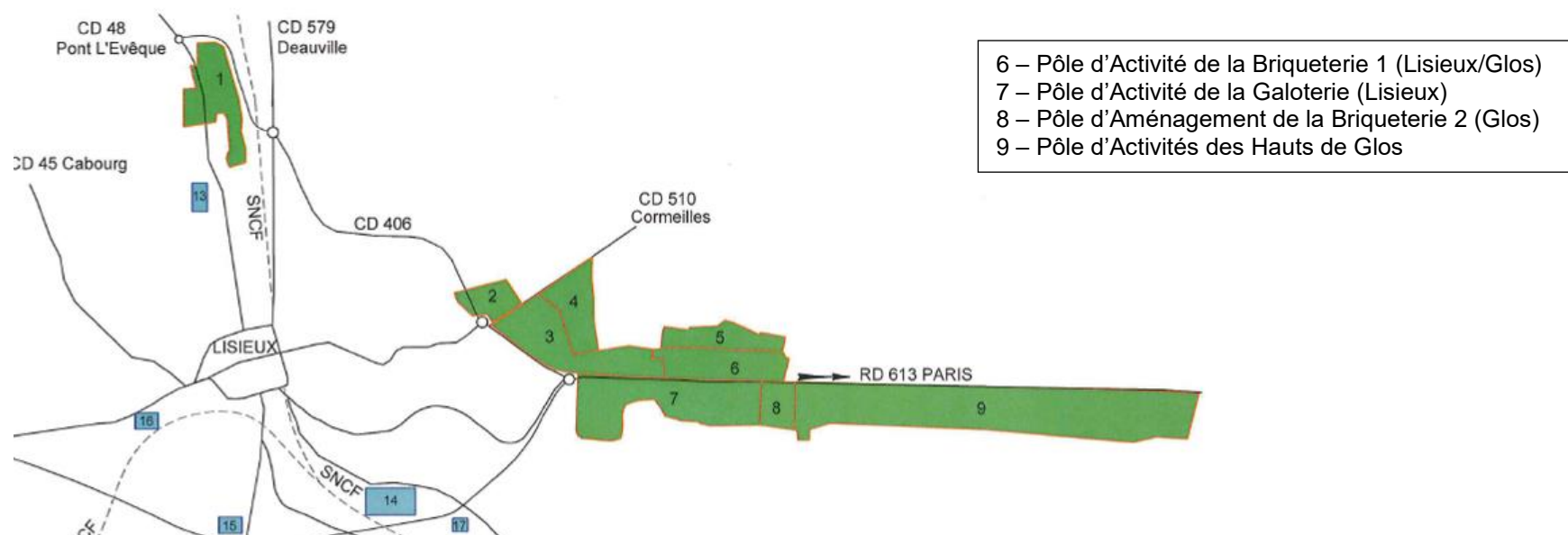
L'accès à la zone d'activités peut se faire par plusieurs routes :

- La **RD.613** : il est envisageable qu'une grande partie des flux au sein de la zone provienne de cet axe structurant qui relie Caen, Lisieux et Paris. Dans ce cas, l'accès à la zone est totalement sécurisé par le biais des deux giratoires qui l'encadrent sur la RD.613.
- La **RD.137** et la **RD.75** : le trafic en provenance d'Orbec (depuis l'Orne ou depuis l'A.28) est susceptible de couper par Glos pour accéder à la zone, via le bourg par la RD.137. Une augmentation des flux sur ces routes au gabarit moins important pourrait créer des conflits d'usagers voire des problèmes de sécurité. Il sera donc peut-être nécessaire de dévier le trafic s'il s'avère trop important, soit par un travail sur la signalétique, soit de manière plus coercitive par une interdiction aux véhicules non riverains.

2.3. Qualité architecturale

La zone des Hauts de Glos se situe dans la continuité de zones d'activités existantes.

Figure 3 : Les pôles d'activité des Hauts de Glos





7 – Pôle d'Activité de la Galoterie



8 – Pôle d'Activité de la Briqueterie 2

Les constructions implantées dans les zones d'activités existantes en amont de la zone des Hauts de Glos (sur les communes de Glos et Lisieux) ne présentent pas d'intérêt architectural particulier. Il faut cependant noter, au cœur du pôle d'activité, le long de la RD.613, la présence **d'une Briqueterie encore en service** qui marque fortement le paysage et qu'il faudra préserver au maximum pour la valeur patrimoniale qu'elle représente.



Habitation située à l'entrée de la Briqueterie La Grive le long de la RD.613



Habitation située entre le pôle d'activité des Hauts de Glos et la RD.613

Du fait de son **positionnement en entrée de ville**, la Zone des Hauts de Glos présente un enjeu fort en termes d'impact paysager. C'est pourquoi les élus se sont dotés d'outils dédiés pour s'assurer de la bonne intégration paysagère des implantations sur les Hauts de Glos qui doivent :

- respecter un cahier des charges de cession de terrain auquel est annexé un cahier de **prescriptions architecturales et paysagères** ;
- être soumis à l'avis d'un architecte conseil dans le cadre d'une commission qui statuera sur la **qualité architecturale et l'insertion paysagère du projet**.



9 – Concessionnaire Mercedes : exemple d'implantation sur le Pôle d'Activité des Hauts de Glos



9 – Vue sur la partie aménagée du Pôle d'Activité des Hauts de Glos



9 – Vue sur la partie aménagée du Pôle d'Activité des Hauts de Glos

3. LE PARTI D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES HAUTS DE GLOS

3.1. Objectifs généraux

La zone dite « des Hauts de Glos » est une **zone d'activités communautaire** prévue par la DTA de l'Estuaire de la Seine. L'aménagement de la ZAC a été confié à la SHEMA. Dans le cadre de la procédure d'aménagement, un plan de composition a été adopté.

L'aménagement de la zone d'activités s'organise autour de quelques grands principes qui en constituent la base :

- Paysagement d'une **bande verte** le long de la RD.613 participant à l'effet de vitrine de la zone d'activités,
- Création d'un boulevard desservant l'intérieur de la zone et constituant sa « **colonne vertébrale** »,
- **Espaces verts** ayant pour fonction d'aérer la zone,
- Travail sur la **morphologie**.

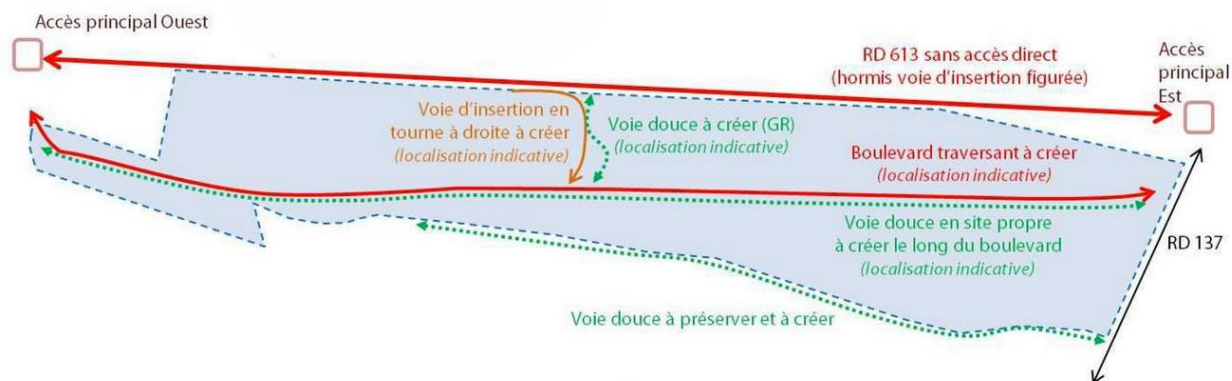
3.2. Structuration urbaine

Circulations et stationnement

- Aucun accès direct à la zone ne pourra être créé depuis la RD.613, à l'exception d'une voie d'insertion en partie centrale, en tourne à droite uniquement.
- Un boulevard desservira l'intérieur de la zone, tel qu'illustré ci-dessous.
- L'accès aux terrains depuis le boulevard principal ne pourra se réaliser qu'à partir d'entrées et sorties aménagées et sécurisées.
- Les aires de stationnement mutualisées seront recherchées.

Circulations douces (cf. schéma ci-après)

- Le boulevard sera doublé d'une allée séparée permettant les déplacements doux.
- Le chemin rural constituant la limite sud de la zone sera aménagé en sentier piétonnier.
- Une voie douce (chemin de grande randonnée « GR ») sera aménagée, entre la RD.613 et le boulevard à créer, en partie centrale de la zone.



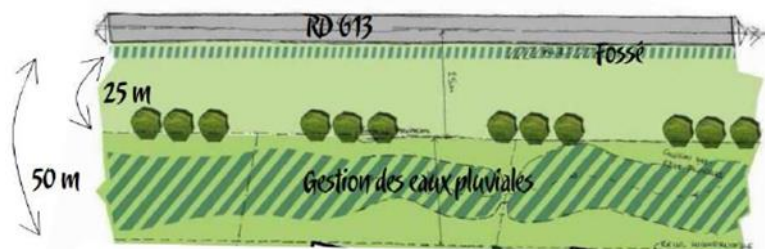
Espaces ouverts & paysage

Paysagement d'une bande verte le long de la RD.613 participant à l'effet de vitrine de la zone d'activités.

Ce secteur a pour vocation :

- De créer une pelouse ouverte sur une première bande de 25 mètres à partir de l'axe de la voie. Il s'agit d'une réserve foncière en vue d'un éventuel passage en 2x2 voies de la RD.613.
- De pouvoir accueillir les dispositifs de régulation et de traitement des eaux pluviales dans une seconde bande de 25 mètres : ceux-ci pourront prendre la forme de prairies inondables. L'aménagement intégrera les intentions du schéma ci-dessous (illustration indicative des possibles).

Aucune clôture ne pourra être implantée à l'intérieur de cette bande verte de 50 mètres.

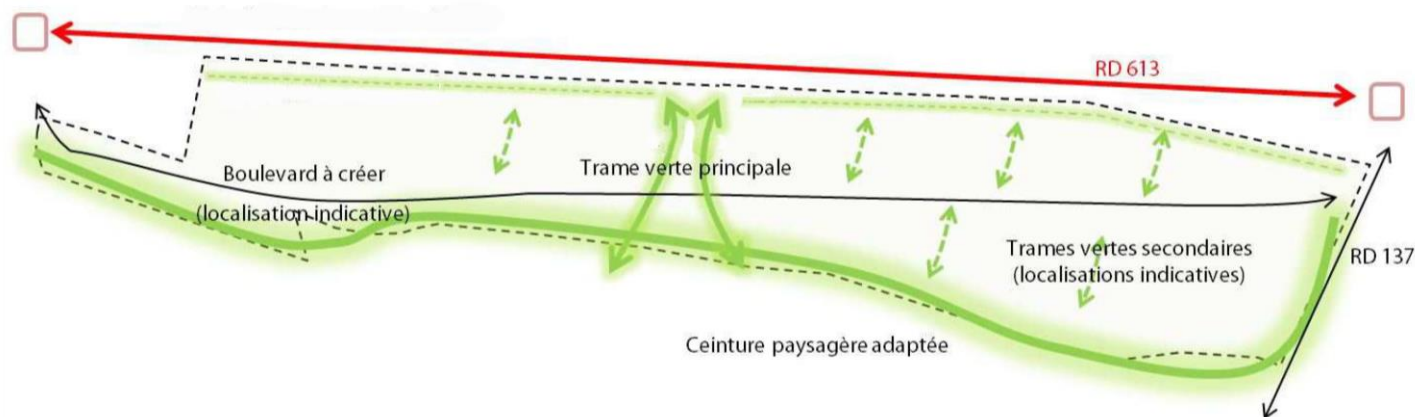


Espaces verts ayant pour fonction d'aérer la zone

- Outre la création d'un corridor vert principal, la zone d'activités doit comporter des espaces qui permettent de l'aérer (trames vertes secondaires), tel que qu'illustré de façon indicative dans le schéma ci-après. L'ensemble des

trames vertes seront d'orientation similaire (Nord-Sud). Elles accueilleront des noues bocagères.

- Une cohérence dans le traitement des espaces verts privatifs et ouverts au public sera recherchée, notamment dans le choix des essences et des parcours permettant la libre circulation de la faune, des visiteurs et des agents pour l'entretien.
- La grande fange Sud de la zone sera accompagnée d'une ceinture paysagère adaptée à une transition adoucie entre les activités et les espaces ruraux environnants.
- En complément de sa vocation de trame verte, ouverte au public et intégrant une voie d'insertion, le secteur central pourra accueillir :
 - Des constructions diverses nécessaires au fonctionnement et à l'animation de la zone et de ses abords (restaurant, crèche, point d'accueil...),
 - Des aménagements paysagers à traitement végétal et minéral,
 - Du mobilier urbain en rapport avec le caractère de la zone, ainsi que des kiosques panneaux d'information...,
 - Des ouvrages d'infrastructure indispensables au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux,
 - Des ouvrages d'infrastructure indispensables aux technologies exercées dans la zone et son environnement, ainsi que le boulevard, la voie d'insertion depuis la RD.613 et le chemin de randonnée (GR).



Cohabitation des formes et fonctions urbaines

Toute nouvelle implantation sera réfléchiée en termes de cohabitation de fonction, de sécurité, d'image ou de trafic généré. Sauf impossibilité technique, en cas de gabarits sensiblement différents entre deux projets architecturaux ayant une proximité immédiate, des solutions paysagères ou architecturales veilleront à assurer une transition adoucie.

Gestion de l'eau

L'organisation de la zone d'activités devra respecter les principes de gestion de l'eau suivants :

- Le corridor vert principal accueillera des noues bocagères, bassins ou prairies d'infiltration,
- La ceinture paysagère de la grande frange Sud et les abords de la RD.613 accueilleront des fonctions similaires,
- Le boulevard traversant la zone sera aussi bordé de dispositifs de gestion des eaux pluviales,
- Le dimensionnement des ouvrages ou aménagements sera adapté aux volumes à traiter.

Construction

Les constructions devront observer un recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613.

4. EXTRAIT DU REGLEMENT DU PLUI DE LINTERCOM : ZONE 1AUx

La réglementation du secteur 1AUx a été adaptée, dans le cadre de la révision allégée n°1 du PLUI de Lintercom, et prend en compte la proximité de la voie classée à grande circulation pour l'instruction des futures constructions.

4.1. Usages des sols et destination des constructions

Sont notamment autorisés en secteur 1AUx, et plus particulièrement dans le périmètre de la ZAC des Hauts de Glos :

- les constructions à usage de commerce et activités de services ;
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les constructions à usage de bureaux sous réserve qu'elles constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises ;
- les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLUi ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.

4.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique

Le règlement impose que, hors périmètre d'agglomération, toute nouvelle construction soit implantée avec un recul minimum de 75 mètres par rapport à l'axe des voies classées à grande circulation et 35 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales. Une dérogation s'applique également sur le secteur de la ZAC des Hauts de Glos, qui autorise un **recul minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la RD.613.**

Il s'agit de respecter le recul initialement défini dans les PLU communaux, non reporté dans le PLUI de Lintercom, tout en considérant les risques de nuisances liés à la RD.613.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 10 mètres hors tout pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 15 mètres hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de bureaux, d'artisanat, de commerces et d'hébergement hôtelier ;
- 25 mètres hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts.

Dans la ZAC des Hauts de Glos, sous réserve de leur bonne intégration paysagère dans le site, dans les espaces environnants

et depuis les grandes perspectives paysagères qui donnent sur le bâtiment, il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions et installations à usage de d'entrepôts. Cette règle s'applique aux autres destinations autorisées qui sont abritées dans le même volume que la construction à usage d'entrepôts à condition que ces surfaces constituent un complément accessoire liées au fonctionnement des installations admises.

Le règlement n'impose pas de techniques particulières de construction dans le secteur concerné par la zone de bruit émanant de la RD.613 puisque l'arrêté du 15 mai 2017, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres dans le Département du Calvados y fait déjà référence dans son article 3.

4.3. Equipement des terrains

Le règlement écrit rappelle que les nouvelles sorties de la ZAC des Hauts de Glos ne sont pas autorisées sur la RD.613. L'OAP fixe les prescriptions relatives aux circulations internes du secteur : un boulevard desservira l'intérieur de la zone.

Les dispositions générales du règlement écrit précisent également que les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile, tel que le boulevard interne, devront être aménagées sur une largeur minimale de 6 mètres.

De plus, une bande verte devra être aménagée en bordure de la RD.613.

Finalement, l'ensemble des prescriptions du règlement écrit (dispositions générales et secteur 1AUx) et de l'Orienta

d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur des Hauts de Glos se complètent, afin d'aménager de manière optimale la zone dans son intégralité, et de réduire la bande d'inconstructibilité de 75 mètres depuis l'axe de la voie classée à grande circulation à 50 mètres de l'axe de la RD.613.

Ainsi, la perte d'espace agricole non consommé pour le développement urbain en sera réduite, la continuité des espaces bâtis sera recherchée et l'effet vitrine de la zone d'activités le long de la RD.613 sera mis en avant.

En imposant tout de même un recul de 50 mètres, l'éventuel élargissement de la route départementale est également anticipé.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

<i>Figure 1 : Extrait du zonage du PLUi</i>	<i>5</i>
<i>Figure 2 : Localisation des principaux secteurs d'habitation (bourg et hameaux).....</i>	<i>6</i>
<i>Figure 3 : Les pôles d'activité des Hauts de Glos</i>	<i>7</i>