



Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie

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

Etude « Entrée de ville »
Zone d'activités de Saint-Désir



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
RAPPEL	4
1. DIAGNOSTIC DE LA ZONE D'ETDUE	5
1.1. Quelques éléments sur la RD.613	5
1.2. Les séquences de l'étude	6
1.3. Localisation de la zone d'étude	9
1.4. L'environnement paysager de la zone d'étude	9
1.5. Nuisances et risques recensés sur le secteur	10
1.6. Synthèse	10
2. PROPOSITION DE PROJET URBAIN	11
2.1. Le parti d'aménagement du secteur	11
2.2. Proposition de traitement paysager	12
2.2.1. La prise en compte des nuisances	12
2.2.2. La prise en compte de la sécurité routière	12
2.2.3. La qualité architecturale	12
2.2.4. La qualité de l'urbanisme	13
2.2.5. La qualité paysagère	14
3. LES REGLES DU PLUI APPLICABLES AU PROJET	15
3.1. Usages des sols et destination des constructions	15
3.2. Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	15
3.3. Equipement des terrains	15
TABLE DES ILLUSTRATIONS	17

PREAMBULE

Le territoire de l'ex Communauté de Communes de Lintercom Lisieux Pays d'Auge est traversé par plusieurs voies classées à grande circulation. Les abords de ces voies sont concernés par la règle d'inconstructibilité fixée à l'article L.111-6 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.** »*

Toutefois, l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« 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 zone d'activités de Saint-Désir est implantée de part et d'autre de la Route Départementale n°613. Cette voie étant **classée à grande circulation**, le développement de la zone d'activités au Sud de la RD.613 est encadré par l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme. Afin de lever la bande d'inconstructibilité de 75 mètres sur ce secteur, la présente étude s'attachera à définir des prescriptions quant aux nuisances, à la sécurité et à la qualité architecturale, de l'urbanisme et paysagère de la zone, en application de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

RAPPEL

La zone d'activités a été créée en 1980 par la commune de Saint-Désir. Son développement a permis d'accueillir plusieurs entreprises aux portes de Lisieux, idéalement situées sur l'axe Caen – Lisieux – Evreux (RD.613).

Une première étude « Entrée de ville » a été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLU communal, et annexée au document d'urbanisme. Le PLU de Saint-Désir imposait alors un **recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613**, au lieu des 75 mètres réglementaires, en justifiant cette adaptation par une étude tel que prévu à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme.

Lors de l'élaboration du PLUi de Lintercom, la zone d'activités de Saint-Désir a été classée en totalité dans la zone urbaine (UXi – à vocation économique). Toutefois, n'étant pas totalement urbanisée, et l'étude déjà réalisée n'étant pas annexée au PLUi, la **zone est à nouveau soumise à l'application de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme** (retrait de 75 mètres par rapport à l'axe de la voie à grande circulation).

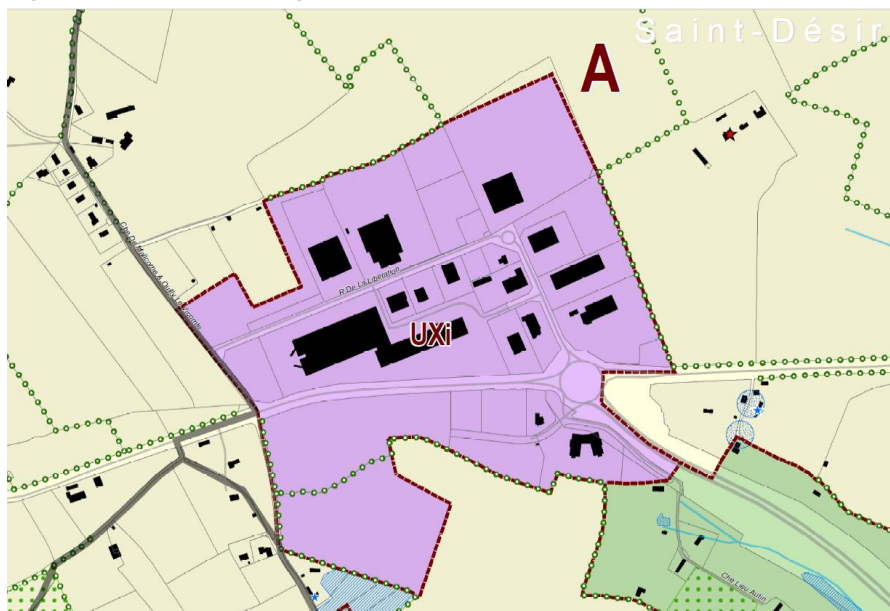
1. DIAGNOSTIC DE LA ZONE D'ETUDE

1.1. Quelques éléments sur la RD.613

La commune de Saint-Désir est traversée par la Route Départementale n°613, axe Caen – Lisieux – Evreux. Très fréquenté, il s'agit également de l'axe qui contourne le centre de Lisieux. Cet **axe primaire du réseau routier du Calvados** est une voie classée à grande circulation par le décret du 31 mai 2010.

Cette infrastructure routière constitue une barrière physique au sein de la zone d'activités de Saint-Désir. Plus précisément, la zone d'activités est traversée d'Est en Ouest par cet axe, formant ainsi un secteur Nord et un secteur Sud.

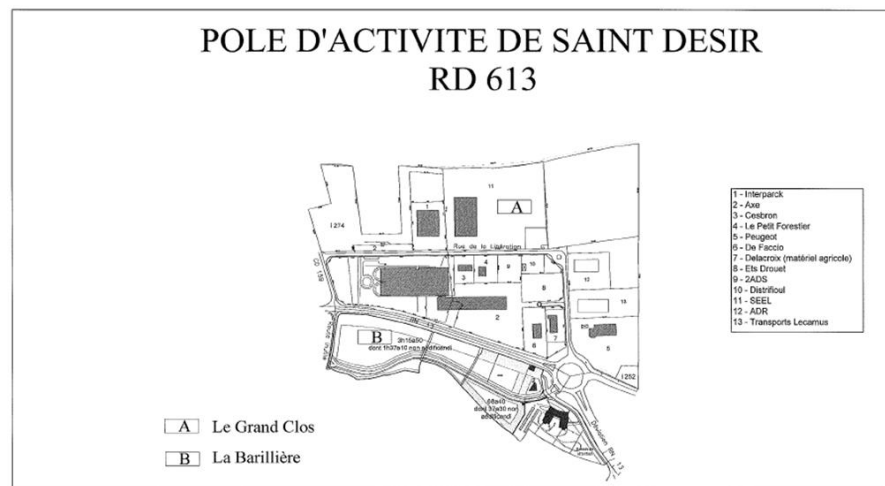
Figure 1 : Extrait du zonage du PLUi



La zone d'activité s'est, dans un premier temps, développée au Nord de la voie. Un aménagement routier (giratoire) a été réalisé pour créer un accès commun aux différents lots de la zone d'activités.

Le secteur Sud a été aménagé plus récemment, jusqu'à l'approbation du PLUi de Lintercom Lisieux Pays d'Auge Normandie, qui bloque le développement à moins de 75 mètres de l'axe de la voie. Trois bâtiments sont déjà implantés sur ce secteur.

Figure 2 : Plan de la zone d'activités de Saint-Désir



Dans le secteur Sud de la zone d'activités de Saint-Désir, la voirie (Rue de l'Oppidum) a en partie été aménagée, et dessert les bâtiments existants.

1.2. Les séquences de l'étude

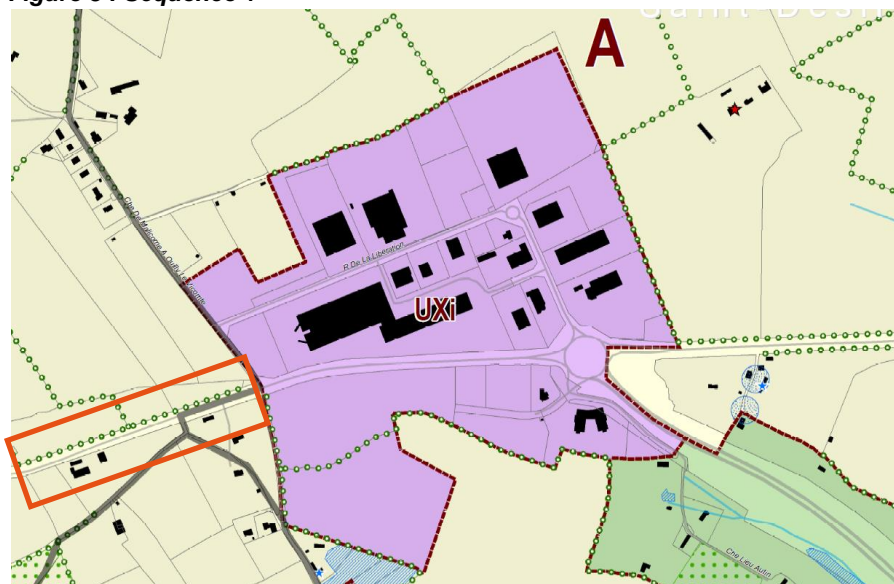
A l'échelle de la présentation, on décomposera la Route Départementale 613 en quatre séquences majeures :

- **Séquence 1** : A l'Ouest de la zone d'activités jusqu'à l'intersection avec la RD.159 ;
- **Séquence 2** : Au niveau de la zone d'activités de Saint-Désir ;
- **Séquence 3** : A partir du giratoire de la RD.613, au Sud-Est de la zone d'activités ;
- **Séquence 4** : A partir du giratoire de la RD.613, à l'Est de la zone d'activités, le long de la Route de Caen (RD.613A).

La séquence 1 :

En provenance du Pré-d'Auge (direction Caen), la séquence 1 débute au dernier virage et se termine à la l'intersection de la RD.613 et de la RD.159.

Figure 3 : Séquence 1



Cette portion rectiligne de la RD.613 offre des perspectives vers les espaces ouverts, notamment valorisés par l'agriculture (prairie). Des constructions (une habitation et des constructions annexes) sont implantées au Sud de la RD. 613, avant l'intersection entre les deux routes départementales.

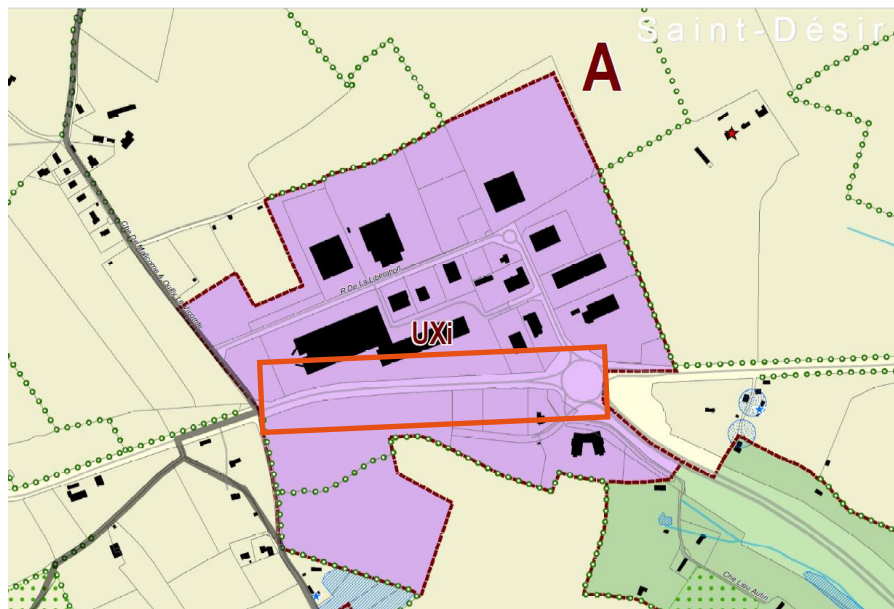


La vitesse de circulation y est limitée à 70 km/h au niveau du virage, puis 90 km/h jusqu'au carrefour. Cette portion ne contient aucune intersection avec le réseau routier secondaire. Seuls quelques accès individuels sortent sur la RD.613.

La séquence 2 :

La séquence 2 correspond au tronçon de voirie qui traverse la zone d'activités de Saint-Désir.

Figure 4 : Séquence 2



Cette portion de la RD.613 offre des perspectives vers la partie Nord et la partie Sud de la zone d'activités de Saint-Désir.

Sur la partie Nord de la zone d'activités, les grands bâtiments implantés à l'Ouest le long de la RD.613 sont visibles depuis la voie. Sur la partie Est de la séquence 2, les constructions sont masquées par une haie végétale.

Sur la partie Sud de la zone d'activités, les terrains se situent en contre-bas de la route et sont donc visibles depuis l'axe.

Vue depuis Le Pré-d'Auge



Vue depuis le giratoire



Giratoire aménagé sur la RD.613



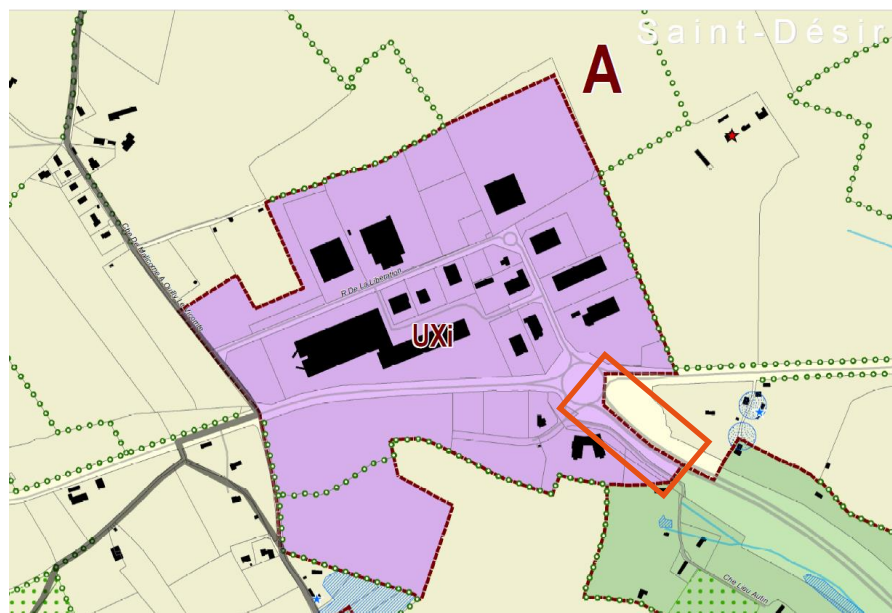
La vitesse de circulation y est limitée à 90 km/h depuis l'intersection de la RD.613 et de la RD.159, puis 70 km/h à partir des premières

constructions de la zone d'activité. Aux abords du giratoire, la vitesse est réduite à 50 km/h.

La séquence 3 :

La séquence 3 débute au giratoire aménagé sur la RD.613 et se termine à la limite du secteur UXi. Il s'agit de l'axe qui contourne Lisieux, en direction d'Evreux.

Figure 5 : Séquence 3



Cette portion de la RD.613 est une double voie sécurisée par des barrières. Il s'agit d'une voie rapide dont la vitesse est limitée à 110 km/h. Il n'y a aucun accès direct à la RD.613 sur la séquence 3. La voie est encadrée par un masque végétal, de part et d'autre de la voie.



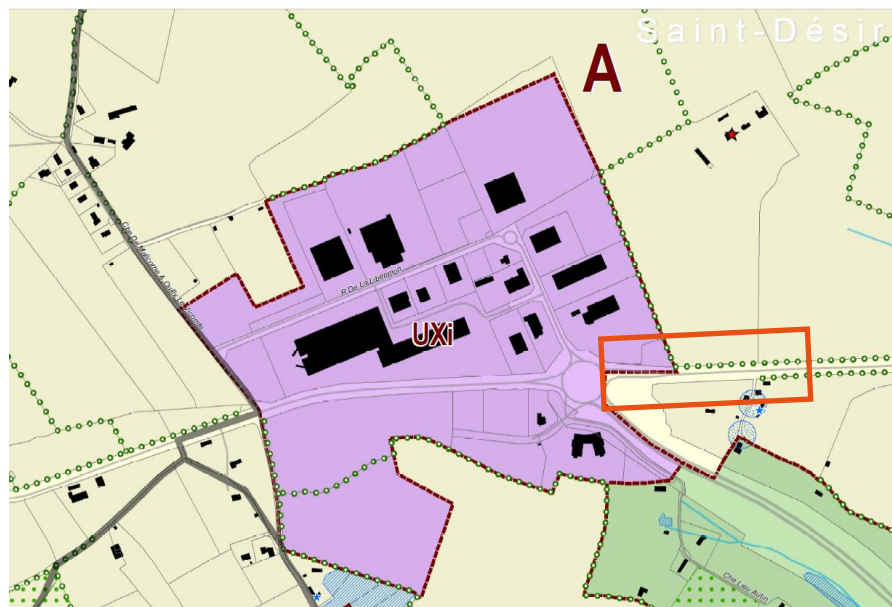
La séquence 4 :

La dernière séquence débute au giratoire aménagé sur la RD.613 et se prolonge vers la Route de Caen (RD.613A), en direction de Lisieux.

La vitesse est limitée à 90 km/h sur cette portion. Aux abords du giratoire, la vitesse est réduite à 50 km/h.

Cette portion contient quelques intersections avec le réseau routier secondaire.

Figure 6 : Séquence 4



1.3. Localisation de la zone d'étude

La Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie souhaite poursuivre l'aménagement de la zone d'activités de Saint-Désir et développer le secteur au Sud, comme cela était initialement prévu. Le développement de la zone d'activités de Saint-Désir, aux portes de Lisieux, permet de **répondre aux demandes d'installations d'activités** et de **conforter l'attractivité économique de son territoire**.

La zone d'activités de Saint-Désir accueille actuellement des activités mixtes artisanales et commerciales (garage, équipements agricoles, artisans, etc.), un cabinet vétérinaire et une maison de retraite.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge, la zone d'activités existante a été classée en secteur UXi. Finalement, **seul le Sud de la zone d'activités est concerné par l'étude**, puisque le reste du secteur est déjà urbanisé.

1.4. L'environnement paysager de la zone d'étude

Le secteur Sud de la zone d'activités de Saint-Désir n'a pas de valeur paysagère particulière. Il s'agit d'espaces en herbe, non utilisés pour l'agriculture, en limite de deux routes départementales.

Le site est toutefois bordé sur ses franges Sud et Ouest par des haies bocagère qu'il s'agit de préserver, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Ce masque végétal permettra également de limiter la visibilité des constructions économiques, en provenance de la RD.159.

Ces éléments paysagers permettront également de masquer la zone d'activités depuis les quelques habitations à l'Ouest du site.



Vue depuis le giratoire



Vue vers Lisieux



Le projet envisagé devra prendre en compte **l'intégration du site dans le paysage**.

1.5. Nuisances et risques recensés sur le secteur

La zone d'étude (Sud de la zone d'activités de Saint-Désir) est très peu impactée par les risques.

Le site est impacté par un risque de **remontées de nappes phréatiques**. Trois profondeurs des nappes sont identifiées sur le site :

- De 0 à 1 mètre (zone rose) : risque pour les réseaux et les sous-sols ;
- De 1 à 2,5 mètres (zone jaune) : risque pour les sous-sols ;
- De 2,5 à 5 mètres (zone verte) : risque pour les infrastructures profondes.

Concernant les mouvements de terrain, **l'aléa faible de retrait-gonflement des argiles** a été identifié par la DREAL sur le secteur Sud de la zone d'activités de Saint-Désir.

Il est à noter que les constructions dans les zones de risques naturels sont encadrées par les prescriptions du règlement écrit. Ces prescriptions devront être prises en compte lors de l'élaboration du dossier de permis de construire.

1.6. Synthèse

SITUATION	RESEAUX
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone d'activités de Saint-Désir ▪ Zone du PLUI : UXi ▪ Surface : environ 35 ha pour le secteur UXi de Saint-Désir ▪ Occupation du sol actuelle : espaces en herbe, non utilisés pour l'activité agricole ▪ Topographie : légère pente N/S ▪ Maîtrise foncière : publique 	<p>VOIRIE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Route de l'Oppidum <p>ASSAINISSEMENT</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Route de l'Oppidum <p>EAU POTABLE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Route de l'Oppidum <p>ELECTRICITE</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Route de l'Oppidum
ATOUTS	CONTRAINTES
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Desserte routière adaptée ▪ Accès routier existant et en partie aménagé ▪ Terrain enclavé par les deux RD et difficilement valorisable par l'activité agricole ▪ Impact paysager minime 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zone de bruit (RD.613) ▪ Voie classée à grande circulation (RD.613) ▪ Risques de remontées de nappes phréatiques ▪ Aléa faible de retrait-gonflement des argiles

2. PROPOSITION DE PROJET URBAIN

2.1. Le parti d'aménagement du secteur

Le parti d'aménagement retenu du secteur Sud de la zone d'activités de Saint-Désir est graphiquement traduit dans ***l'Orientation d'Aménagement et de Programmation*** (OAP) intégrée au PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge.

L'OAP, réalisée sur l'emprise de la zone d'activités, identifie les terrains non bâtis et ***fixe les principes d'aménagement***, notamment le long de la RD.613.

Figure 7 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités de Saint-Désir



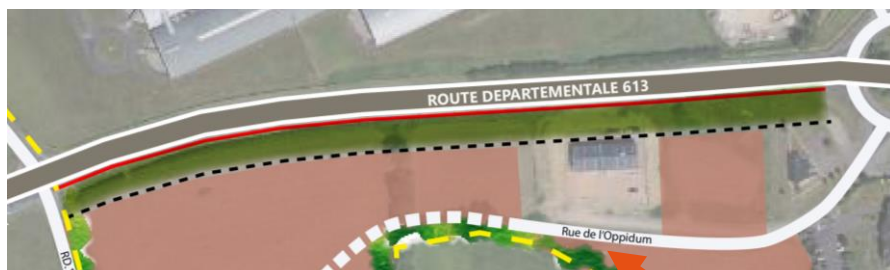
2.2. Proposition de traitement paysager

2.2.1. La prise en compte des nuisances

Un des principaux enjeux de l'OAP du secteur d'étude a été de considérer la présence de la RD.613 pour les futures constructions.

Afin de réduire les nuisances liées à la présence de la voie classée à grande circulation, un **espace paysager ouvert** a été identifié entre la voie et les constructions.

L'OAP fixe également un recul des constructions, qui ne sont pas autorisées dans cet espace paysager ouvert.



Espace paysager ouvert (bande verte) et recul des constructions (pointillés noirs)

En complément de l'OAP, le règlement du secteur UXi impose également un **recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613** sur la zone d'activités de Saint-Désir. Il s'agit de préciser que ce recul de 35 mètres est cohérent avec la distance existante entre le bâtiment implanté au Sud de la voie et son axe. Ce recul était déjà imposé dans le PLU communal de Saint-Désir.

2.2.2. La prise en compte de la sécurité routière

La principale prise en compte de la sécurité routière reste avant tout la **gestion des accès de la zone d'activités depuis le giratoire aménagé sur le RD.613**. Il a été convenu avec l'Agence Routière

Départementale, en charge de la RD.613, que les voies secondaires qui desservent la zone d'activités de Saint-Désir doivent être raccordées à la RD.613 par le giratoire à l'Est. Effectivement, la RD.159 n'est pas suffisamment dimensionnée pour accueillir les flux supplémentaires liés au développement de la zone d'activités. De plus, l'accès par le giratoire limite les échanges au niveau de l'intersection entre la RD.613 et la RD.159, à l'Ouest de la zone d'activités.

Toutefois, les accès individuels pourront être autorisés le long de la RD.159, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie.

Ainsi, l'OAP prévoit le **prolongement de la Rue de l'Oppidum**, dessert interne du secteur Sud de la zone d'activités, pour desservir les futures constructions.



L'OAP et le règlement écrit interdisent tout nouvel accès sur la RD.613.

L'ensemble des aménagements déjà réalisés sur la RD.613 et les voies internes à la zone d'activités permettent de sécuriser le secteur pour les futurs usagers.

2.2.3. La qualité architecturale

S'agissant du développement d'une zone d'activités existante, **l'aspect extérieur des futures constructions doit être compatible avec le caractère de son environnement industriel, urbain ou naturel** (situation, volume, aspect, rythme ou coloration de ses façades notamment).

L'harmonie avec le bâti économique existant favorisera l'intégration et la qualité architecturale du site. Les règles relatives à la hauteur des constructions et à leur aspect extérieur reprendront les caractéristiques architecturales existantes, le but étant d'harmoniser les anciennes et futures constructions, en termes de volumes et d'aspect extérieur.

Construction existante au Sud de la zone d'activités de Saint-Désir



Les teintes gris, blanc cassés ou ocres beiges sont imposées aux futures constructions. Toutefois, la couleur dominante pourra être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade. Cette mesure permet de limiter la pollution visuelle, à la fois d'un point de vue architectural et paysager mais aussi d'un point de vue de la sécurité routière.

La qualité architecturale du site est donc maintenue grâce à la **continuité et la conformité des aménagements à réaliser.**

2.2.4. La qualité de l'urbanisme

Pour un développement cohérent, plusieurs éléments ont été pris en compte pour encadrer la concrétisation du projet, notamment :

Connexion avec les constructions existantes :

L'urbanisation de ce secteur interstitiel, situé entre deux routes départementales permet de ne pas étendre l'emprise actuelle de la zone d'activités d'Est en Ouest, le long de la RD.613.

Peu de constructions sont existantes sur le secteur Sud de la zone d'activités. Toutefois, les reculs imposés dans l'OAP et le règlement écrit tiennent compte de l'implantation des constructions existantes dans le secteur Sud de la zone d'activités.

Il s'avère que le développement de la zone d'activités a été élaboré sous le régime du PLU communal et stoppé à l'approbation du PLUi, qui n'a pas intégré la dérogation d'implantation.

Il est à noter que les constructions situées sur la partie Nord de la zone d'activités respectent également ce recul minimal de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613.

Présence des réseaux :

Le site est déjà raccordé aux différents réseaux (électricité, eau potable, assainissement, etc.) nécessaires au développement de la zone d'activités.

Configuration du terrain :

La configuration du terrain, relativement plat et dépourvu de contraintes à l'urbanisation, est favorable à l'implantation de nouvelles constructions.

De plus, ce terrain est situé en contre-bas par rapport à la RD.613, ce qui permet de limiter l'impact visuel depuis la route départementale, puisque la hauteur des constructions sera calculée par rapport au terrain naturel.

2.2.5. La qualité paysagère

Les **alignements boisés** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme dans le PLUi, au Sud du site, encadrent le développement de la zone d'activités et ont un rôle de masque végétal limitant la visibilité depuis la RD.159.

Ainsi, le règlement écrit précise que les alignements identifiés doivent être maintenus et que la suppression de ces éléments est conditionnée à la seule réalisation d'accès à une parcelle et soumise à déclaration préalable. Il sera également demandé au pétitionnaire de replanter, avec des essences locales, un linéaire de haies équivalent à celui supprimé.

Le règlement écrit du PLUI réglemente l'aspect extérieur des constructions et notamment des **clôtures**. Ainsi, dans le cas de la réalisation d'une clôture sur une voie publique, celle-ci doit obligatoirement être composée d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.



En limites séparatives, les clôtures devront être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales. Elles seront

constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 mètres sur potelets métalliques doublé d'une haie vive de type haie champêtre. L'harmonisation des clôtures participe à la qualité paysagère et à la bonne intégration des futures constructions sur la zone d'activités de Saint-Désir.

De plus, la **surface d'espaces verts ou libres plantée** sur un terrain (y compris les terrasses végétalisées et le stationnement de type *evergreen*) devra représenter au minimum 15% de la surface du terrain. Les **espaces de stationnement** seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour huit places.

Concernant la **gestion des eaux pluviales**, le règlement écrit impose notamment l'infiltration des eaux dans le sol sur la parcelle. Tout aménagement réalisé sur un terrain ne devra pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et devra garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

La qualité paysagère de la zone d'activités de Saint-Désir, plus particulièrement son développement au Sud de la RD.613, est encadrée par les pièces réglementaires du PLUI de Lintercom Lisieux Pays d'Auge (OAP, règlement écrit et plan de zonage). L'objectif de la Communauté d'Agglomération Lisieux Normandie est de développer l'activité économique aux portes de Lisieux, sur son territoire, sans compromettre la sécurité des usagers et des riverains, la qualité paysagère du Pays d'Auge et la bonne intégration des constructions dans leur environnement immédiat.

3. LES REGLES DU PLUI APPLICABLES AU PROJET

La réglementation du secteur UXi 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.

3.1. Usages des sols et destination des constructions

Sont notamment autorisés en secteur UXi, sous conditions :

- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service ;
- les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ;
- les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées.
- Les constructions à usage d'habitation pour le logement des personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des constructions ou installations admises.

3.2. 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 zone d'activités de Saint-Désir, qui autorise un **recul minimum de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD.613.**

Il s'agit de respecter le recul initialement défini dans le PLU communal, 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 au point le plus haut pour les constructions et installations à usage d'habitation autorisées (gardien) et de bureaux lorsqu'ils sont dissociés du bâtiment d'activité principal ;
- 12 mètres au point le plus haut pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de commerces, d'artisanat, d'hébergements hôteliers et de bureaux ;
- 25 mètres au point le plus haut pour les constructions à usage d'entrepôts ;
- 35 mètres au point le plus haut pour les installations techniques comme les silos.

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.

3.3. Equipement des terrains

Le règlement écrit rappelle que les **nouvelles sorties ne sont pas autorisées sur la RD.613**. Les futures constructions seront notamment desservies par la voie interne au secteur Sud de la zone d'activités. Effectivement, l'OAP prévoit le prolongement de la Rue de l'Oppidum vers l'Ouest et le Sud.

Le règlement écrit rappelle que **les constructions doivent être raccordées aux différents réseaux**. Il est à noter que les terrains de la zone d'activités sont déjà viabilisés.

Finalement, l'ensemble des prescriptions du règlement écrit (dispositions générales et secteur UXi) et de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de la zone d'activités de Saint-Désir 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 35 mètres de l'axe de la RD.613**, initialement prévu dans le document d'urbanisme communal.

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Extrait du zonage du PLUi.....	5
Figure 2 : Plan de la zone d'activités de Saint-Désir.....	5
Figure 3 : Séquence 1	6
Figure 4 : Séquence 2	7
Figure 5 : Séquence 3	8
Figure 6 : Séquence 4	9
Figure 7 : Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone d'activités de Saint-Désir.....	11