



CARTE COMMUNALE

d'Écouché

Département de l'Orne (61)

**Communauté de Communes
Argentan Intercom**

Rapport de présentation
Annexe 1
Etude Loi « Barnier »

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du xx/xx/xxxx

*Pour le Président,
Le Vice-président délégué à l'urbanisme, à l'aménagement et au logement
Michel LERAT*

Sommaire

I. PREAMBULE.....	3
II. ETAT DES LIEUX ET BILAN	3
II.1. Etat des lieux	3
II.1.1 Le site.....	3
II.1.2 Les environs du site	5
II.1.3 Analyse du site et de ses abords	6
II.2. Bilan	8
III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN	8
IV. ANALYSE DU PROJET ET DE SON IMPACT AU REGARD DES CINQ THEMES	9

I. PREAMBULE

La ZA Saint-Nicolas d'Écouché jouxte la RD924. Cette dernière, classée « voie à grande circulation », est directement concernée par la prise en compte de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992, par la loi du 2 février 1995 relative au traitement des entrées de ville avec notamment l'amendement Dupont et donc par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Selon 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, dans le cadre de l'extension de la ZA Saint Nicolas sur la commune d'Écouché-les-Vallées, des règles d'implantations différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme ont été retenues.

Cette dérogation aux règles de recul par rapport à la RD 924 se justifie à la suite de l'étude suivante. Un avis favorable a été donné au dossier par arrêté préfectoral en date du 30/09/2012 suite à l'avis favorable de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en date du 26/06/2012.

II. ETAT DES LIEUX ET BILAN

II.1. Etat des lieux

II.1.1 Le site

La commune d'Écouché est située au cœur du département de l'Orne, à une dizaine de km d'Argentan. La ZA Saint-Nicolas (jusqu'à 7 lots commercialisables) occupe une surface globale proche de 3 ha. L'occupation actuelle du sol des parties non commercialisées correspond à un espace toujours en herbe, non pâturé, dont le pourtour (excepté le côté Sud) est marqué par une haie champêtre, composée par endroits d'arbres de haut-jet. Elle présente à l'Ouest, au delà de deux haies de grande taille, une pente fortement marquée vers le fond de vallée de l'Udon, dont le cours déborde très régulièrement. La zone inondable attachée à cette rivière, est enregistrée auprès de la DREAL et ne peut faire l'objet d'aucun aménagement.

Le terrain est ceinturé par :

- au Nord, un chemin agricole assurant la desserte des prairies du fond de vallée de l'Udon et au-delà, l'établissement "les Verreries de l'Orne" qui borde la RD 424,
- à l'Est, l'ancienne RD 29, devenue une voie sans issue avec la mise en circulation de la déviation de la RD 924, qui assure uniquement la desserte de la 2^{ème} tranche de la ZA Saint-Nicolas et de l'entreprise Roger (inclus à la ZA Saint-Nicolas 1^{ère} tranche),
- à l'Ouest, le cours de l'Udon et sa vallée inondable, occupée essentiellement d'espaces toujours en herbe annuellement fauchés,
- au Sud immédiat, la nouvelle RD 924.



Vue aérienne et localisation de la ZA Saint Nicolas



Cadastre de la ZA Saint-Nicolas

II.1.2 Les environs du site

Aujourd'hui, la 1ère tranche de la ZA Saint-Nicolas compte essentiellement des entreprises de grande taille : les Verreries de l'Orne, en bordure de la RD 424 et l'établissement Roger.



Vue sur le terrain projet de l'extension, depuis le chemin agricole au Nord



Vue sur la limite Nord du terrain projet de l'extension, avec au 1er plan, l'entrée dans l'enceinte des Verreries de l'Orne longée par le chemin agricole



Les Verreries de l'Orne vue depuis l'espace vert à côté du parking public du cimetière

Côté Sud, depuis la RD 29 et avec une vitrine sur la RD 924, on observe les grands bâtiments de l'établissement Roger, de forme rectangulaire pour la plupart et de couleur sombre. Ils sont le siège de l'activité industrielle et sont entourés de vastes aires de stationnement et d'espaces verts prévus pour d'éventuelles extensions.



L'entrée de l'établissement Roger depuis la RD 29

La zone comprend également un dépôt de l'entreprise Trisoplast. Ce dernier est composé d'un bâtiment rectangulaire de taille moyenne, de couleur claire (blanc), de silos, citernes ou containers, de tapis roulants de transport, de structures démontables (type barnum), d'une caravane, d'engins de chantier, de souches et troncs d'arbres, etc. Il se situe au Sud immédiat du cimetière communal et est desservi par la RD 204.



Le dépôt et le bâtiment de l'entreprise Trisoplast

Plus au Sud, en bordure de la RD 204, se trouve la carrière d'Ecouché exploitant le calcaire d'âge bathonien dit "Calcaire d'Ecouché" (anciennement utilisé dans la fabrication de la chaux). Il s'agit d'une Installation Classée Pour l'Environnement – ICPE (au même titre que les Verreries de l'Orne), sans pour autant être un établissement classé Seveso (tout comme les Verreries de l'Orne).

Force est de constater que le secteur est à « caractère industriel ».

II.1.3 Analyse du site et de ses abords

▪ au regard des nuisances générées par la voie

La nouvelle RD 924 a le même statut routier que l'ancien tracé. Ceci engendre la délimitation d'une zone de bruit de 100 m de largeur depuis le bord de la chaussée neuve, selon l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2011 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres. Ainsi, le niveau d'isolement acoustique à prendre en compte est de 73 dB(A) en période diurne et 68 dB(A) en période nocturne.

En conséquence, les lots de l'extension de la ZA Saint-Nicolas inclus dans cette zone de bruit pourront être urbanisés uniquement en respectant ces consignes de construction.

▪ **au regard de la sécurité**

Le nouveau tracé de la RD 924 est totalement indépendant de son environnement au Sud d'Ecouché. Il ne présente à cet endroit, ni échangeur ni ouvrage d'art (passage supérieur ou inférieur). Aucune liaison transverse n'est possible. L'ancienne RD 29 qui constitue la desserte de l'extension de la ZA Saint-Nicolas est devenue sans issue. Le nouveau tracé de la RD 924 est ainsi sans impact vis-à-vis de la sécurité routière et ce, quelque soit le type de trafic considéré. L'entreprise des Verreries de l'Orne n'est pas dotée de périmètre de protection. Son activité (industrie du verre) n'est en effet pas synonyme de risques industriels ou susceptibles d'entraîner des effets sur la circulation routière.

▪ **au regard de la qualité architecturale**

L'occupation des sols au droit de la ZA Saint-Nicolas présente deux typologies distinctes :

- bâtiments de taille importante, siège d'activités industrielles,
- stockage de matériaux de nature diverse.

Les matériaux utilisés pour les bâtiments existants sont typiques des constructions industrielles : parallélépipède en bac acier avec un toit à faible pente.



Les différents bâtiments présents sur le site Trisoplast

▪ **au regard de la qualité de l'urbanisme**

L'extension de la ZA Saint-Nicolas vient en prolongement de l'actuelle ZA et s'intègre parfaitement dans l'environnement à caractère industriel donné à ce secteur depuis plusieurs années. La liaison du site avec le reste du tissu urbain (le centre d'Ecouché en l'occurrence) est assurée depuis la RD 29 via la RD 424, dotée d'un carrefour à 4 branches. Elle est donc parfaitement sécurisée. La visibilité y est correcte et la giration des PL s'y fait sans contrainte.

▪ **au regard de la qualité des paysages**

La commune d'Ecouché fait partie de l'unité paysagère appelée "la plaine d'Argentan". Il s'agit d'un paysage de campagne découverte, qui porte les traces de ses anciennes divisions. La plaine d'Argentan offre un visage singulier. Elle est bien identifiée dans ses limites. Elle apparaît comme un espace ouvert se glissant entre deux grands ensembles bocagers. Dans son relief peu marqué, l'Orne serpente et s'entoure de verdure.

Au droit du site, le point fort paysager est constitué par la vallée inondable de l'Udon, qui s'accompagne d'alignements d'arbres de qualité variable : état sanitaire des sujets en dégradation, souvent faute d'entretien.

Le site actuellement occupé par une prairie anciennement pâturée, ne présente pas d'éléments paysagers remarquables. Cependant les haies existantes en limite Ouest et Est méritent d'être conservées après remise en valeur (par nettoyage), ceci afin de préserver un écran végétal à la ZA.

Une haie champêtre a été plantée en limite Nord du site, en bordure du chemin d'exploitation agricole. Elle est formée essentiellement de plants de charmilles.

II.2. Bilan

Considérant que le site n'est pas inclus dans un périmètre de protection naturelle, type Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique ou Zone Natura 2000 et au regard de l'analyse de l'état initial ci-dessus, il apparaît que l'extension de la ZA est compatible avec l'environnement marqué par une occupation industrielle des sols. L'usage du site jusqu'alors agricole devient même difficile, les terrains devenant enclavés entre la ZA Saint-Nicolas existante, la RD 424 et la RD 924.

III. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET URBAIN

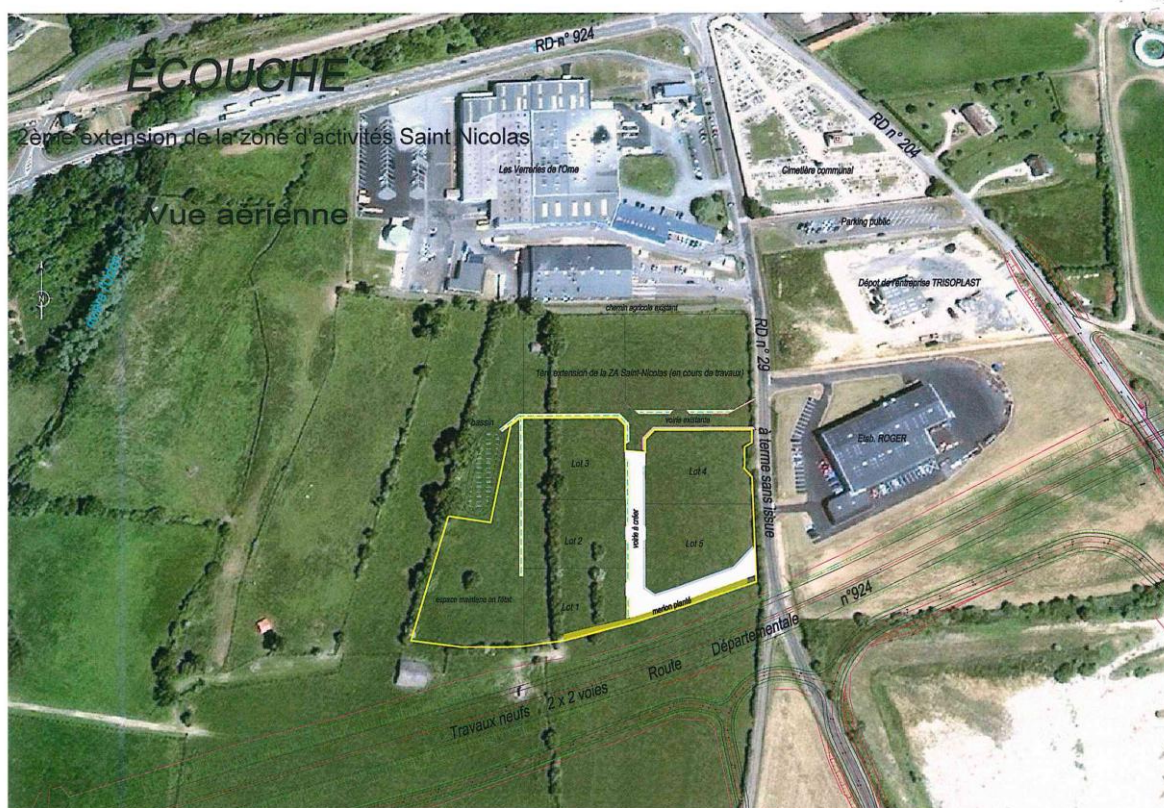
Actuellement, il existe une 1ère zone d'activités dite "Saint-Nicolas" à Écouché. Elle se situe à l'intersection des RD 424 (axe Argentan/Flers) et de l'ancienne RD 29 (route de Joué-du-Plain) et ne permet plus l'accueil de nouvelles entreprises, tous les lots ayant été acquis.

L'objectif est alors de procéder à l'aménagement du sud de la zone. Aujourd'hui, deux lots issus d'une première tranche sont déjà commercialisés. L'extension porte sur 5 nouveaux lots au sud de la zone existante, commercialisables pour l'artisanat, de taille allant de 2 000 à 3 500 m², desservis depuis l'ancienne RD 29.

La commune d'Écouché a approuvé sa carte communale par délibération du conseil municipal en date du 05/11/2009. La ZA Saint-Nicolas se situe dans une zone constructible délimitée par la carte communale.

Le nouveau tracé de la RD924 n'ayant pas été projeté au moment de l'élaboration de la carte communale, un dossier Loi Barnier doit être réalisé afin d'optimiser l'utilisation future du site en tant que zone d'activités.

Une fois abolie la bande de 75 m de largeur depuis l'axe de la RD 924, il devient possible de créer une nouvelle route au sein du site, en "forme de U", assurant la desserte des 7 lots maximum, ouverts aux activités économiques, de nature artisanale essentiellement.



Projet d'aménagement de la ZA Saint-Nicolas

IV. ANALYSE DU PROJET ET DE SON IMPACT AU REGARD DES CINQ THEMES

▪ Impacts en matière de nuisances

L'extension de la ZA Saint Nicolas prévoit l'implantation d'activités dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe de la RD924. Ces dernières seront soumises aux nuisances sonores, mais devront respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté préfectoral du 24 octobre 2011 portant sur le classement sonore des infrastructures de transports terrestres rectifié par l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2015.

Les nuisances sonores et visuelles sont atténuées par la présence d'un merlon paysager et anti-bruit en limite sud.

▪ Impacts du projet au regard de la sécurité

Susceptible d'accueillir 5 nouvelles activités artisanales ou industrielles, l'extension de la ZA n'a pas vocation à engendrer un trafic important. L'accès à la zone se fait via l'ancienne RD29, devenue voie sans issue après la mise en service de la nouvelle RD 924, avec nouvelle chaussée de 7,00 m de largeur aménagée au sein de l'extension de la ZA Saint-Nicolas. Cette nouvelle voie, en sens unique, permet la desserte de chaque lot en toute sécurité.

▪ Impacts du projet au regard de la qualité architecturale

Le projet s'inscrivant dans la continuité de la 1ère zone d'activités Saint-Nicolas, tend vers une certaine homogénéité architecturale entre les bâtiments existants et futurs.

Le règlement de la future ZA Saint-Nicolas définit de façon assez précise les volumes, axes d'implantation et reculs des bâtiments d'activités.

Il dispose notamment :

- Pour **le lot 1**, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 10 m par rapport à l'alignement de la voie interne à la zone,
- Pour **tous les lots (hormis le lot 1)**, la construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement de la voie interne à la zone,
- Pour **tous les lots**, la hauteur totale des constructions par rapport au terrain naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 m,
- Pour **tous les lots**, le sens de faitage principal du bâtiment à construire doit être conforme au plan masse fourni,
- Pour **tous les lots** :

Parements extérieurs

Les matériaux de façade sont à choisir avec un souci de cohérence avec le bâti avoisinant, aussi bien pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux qui doivent normalement être recouverts : parpaings, carreaux de plâtre, brique creuse...
- les surfaces réfléchissantes de grande dimension, à l'exception des projets d'intérêt public ou de l'utilisation de panneaux solaires comme source d'énergie.
- le recours aux teintes vives, de toute gamme, y compris les listels de couleur pour tout bardage ou couverture.

Les couleurs vives sont autorisées uniquement sur 10% de la surface du bâtiment, afin d'y permettre entre autre, la pose d'une enseigne publicitaire.

D'autres matériaux peuvent être utilisés dans la mesure où la couleur s'harmonise avec le site et avec les bâtiments environnants (Etablissement Roger, les Verreries de l'Orne, etc.).

Clôtures

Toutes les clôtures doivent être en structure rigide de couleur verte uniquement.

Si des clôtures sont implantées en limite séparative de lots et en fond de parcelles, elles doivent avoir une hauteur de 2,00 m maximum.

Ces clôtures doivent être maintenues en parfait état.

A noter que l'implantation de clôtures en limite séparative n'est pas obligatoire.

▪ **Impacts du projet au regard des qualités urbaine et paysagère**

La qualité du site, à vocation d'activités, réside pour partie dans l'enfouissement de tous les réseaux (électricité, éclairage public, France télécom, fibre optique, etc.) et dans la solution retenue pour la collecte et le traitement des eaux pluviales. Du fait de la faible ampleur du projet et de la nature géologique des sols en place (calcaires d'Écouché sous-jacents), la mise en place en parallèle à la voirie, d'une noue enherbée peu profonde, collectrice des eaux pluviales a été retenue.

Le règlement de la future ZA préconise alors :

En bordure de la voie interne, les limites de chacun des lots bordant la noue sont obligatoirement constituées d'une haie champêtre composée d'essences locales, d'une hauteur maximum de 2,00 m. Cette haie peut être doublée d'une clôture. Cette dernière doit obligatoirement être implantée derrière la haie, à l'intérieur du lot et de ce fait, non visible de la rue.

Les haies ne doivent en aucun cas déborder sur le domaine public.

Les lauriers palmes, les thuyas et autres conifères sont strictement interdits. Les plantations sont obligatoirement d'essences régionales.

Pour accompagner cette solution alternative, un vaste secteur est maintenu en l'état sur plus de 5 500 m², côté Ouest du projet d'extension. Il s'étend vers le fond de vallée de l'Udon. Il comprend une haie champêtre et des arbres isolés. A terme, sa fonction est double : espace paysager peu remanié et zone de traitement/rétention des eaux pluviales.

L'impact visuel de l'extension de la ZA est également masqué depuis la RD 924, par l'élévation d'un merlon enherbé et planté en bordure Sud du site.

Le règlement, impose une certaine surface d'espaces verts dans chaque lot viabilisé :

Sur chaque lot, il doit être aménagé un espace vert d'au moins 10% de la surface de l'unité foncière.

Les aires de stationnement créées doivent être plantées et correctement intégrées à leur environnement.

Le maintien et le bon entretien de la haie champêtre existant le long de l'ancienne RD 29 revient à l'acquéreur.