



# PLAN LOCAL D'URBANISME

# INTERCOMMUNAL

Département de l'Orne

## Argentan Intercom

## 1. Rapport de présentation

### Etude Loi « Barnier »

*Révision allégée n°1 du PLUi*

*Document arrêté le 29/09/2022*

*Pour le Président,*

*le Vice-président délégué à l'urbanisme, à l'aménagement, au logement et à l'aire d'accueil  
des gens du voyage*

*Michel LERAT*

## ➔ AMENDEMENT DUPONT

L'autoroute A88 et la RD 924, classée « voie à grande circulation », sont directement concernées 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.

## 1. PRISE EN COMPTE DE L'AMENDEMENT DUPONT DANS LE PROJET D'UNE NOUVELLE ZONE 1AUz

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 la création d'une nouvelle zone 1AUz, à cheval sur les communes de Sarceaux et Ecouché-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 :

## 2. ETAT DES LIEUX ET BILAN

### 1.1. Description de la voie

Le site de la zone 1AUz est bordée au nord par la route départementale 924. L'A88 relie Caen à Alençon et borde le côté ouest de la ZAC Actival d'Orne. Un échangeur la connecte à la RD 924. Mais le site projet n'est pas les infrastructures autoroutières puisqu'elles sont situées à plus de 200 mètres.

La RD 924 relie Argentan à Flers. D'un point de vu plus local, elle relie les populations des communes d'Ecouché-les-Vallées, Sarceaux à la ville d'Argentan.

Le réseau de transport en commun Cap Orne emprunte cette route départementale pour desservir les communes la bordant. Certaines portions de la RD 924 sont équipées de bandes/pistes cyclables. Un arrêt de bus Cap Orne et un d'Argentan bus se situe à proximité immédiate de la zone d'activités.

### 1.2. Description et analyse du site

Le parc d'activités Actival d'Orne d'une superficie totale de 37 hectares, se situe à cheval sur les communes de Sarceaux et Ecouché-les-Vallées. Près des 3/4 de la zone d'activités s'étendent sur la commune d'Ecouché-les-Vallées.

Le site se trouve à plus de 90 mètres de la zone d'habitat la plus proche de Sarceaux (de l'autre côté de la voirie) et à près de 600 mètres de la zone d'habitat la plus proche de Ecouché-les-Vallées (du même côté de la RD 924 mais séparé par l'A88).

Le site concerné par la révision allégée permet la mise en place d'une zone 1AUz ayant accès directement sur la RD 2 et non sur la RD 924. Le site est directement accolé au site AGRIAL.

#### • En matière de nuisances :

Le trafic sur la RD 924 représente la principale nuisance. L'arrêté préfectoral du 24 octobre 2011 rectifié par l'arrêté préfectoral du 29 janvier 2015 classe la RD 924 en catégorie 3 le long de la ZAC. Cela signifie que dans un périmètre correspondant à une largeur maximale de 100 m de part et d'autre des abords de l'infrastructure, les bâtiments d'habitation, d'enseignement, de soins, d'action sociale ainsi que les établissements d'hébergement à caractère touristique doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Par ailleurs, le site est traversé par la ligne électrique THT de Thiot, qui fait l'objet de la servitude I4.

- **En matière de sécurité :**

Le trafic recensé était de 6553 véhicules par jour en 2015 sur la RD 924. La visibilité est bonne sur l'ensemble de ce tronçon de la RD 924 longeant la future zone d'activités.

Il n'y a pas d'installations classées à proximité immédiate, la ZAC n'est pas située dans un périmètre de risques industriels. Un risque inondation affecte la partie nord de la zone d'activités mais pas directement le site ciblé par la zone 1AUz.

- **En matière de qualité architecturale :**

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

Il n'y a pas d'espaces publics.

Le stationnement est organisé sur la parcelle de chaque entreprise.

- **En matière de qualité urbaine :**

Le secteur concerné se trouve entouré de terrains classés en zone urbaine ou agricole dans le PLUi. Le site se situe à près de trois kilomètres de tous les équipements et services offerts par la ville d'Argentan et à près d'un kilomètre des bourgs de Sarceaux et de l'ancienne commune de Fontenai-sur-Orne.

Le site est relié au reste du tissu urbanisé par la RD 924 et la RD 2.

- **En matière d'intégration dans le paysage :**

L'analyse paysagère a fait apparaître les caractéristiques de ce paysage de plaine non loin des bords de l'Orne.

Aujourd'hui, le terrain est exclusivement occupé par des cultures intensives et il est entouré par 2 routes départementales importantes (la RD 2 et la RD 924), ce qui favorise fortement les co-visibilités. De plus,

aujourd'hui, aucun élément paysager n'est présent sur le site ou sur son pourtour, ce qui rend son impact visuel très important

### **3. PRESENTATION DU PROJET ET ANALYSE DE SON IMPACT AU REGARD DE CINQ THEMES**

#### **1.1. Parti d'aménagement**

Le parti d'aménagement répond :

1. A la volonté de préserver la tranquillité des espaces résidentiels de Sarceaux situés en haut des Rhéaux
2. A la volonté de respecter l'environnement
3. A la volonté de faciliter la commercialisation

Les principes d'aménagement paysager sont :

1. Répartition des parcelles constructibles : permettre un équilibre spatial dans la répartition des futurs bâtiments
2. Principes de plantations : un cadre végétal fort vis-à-vis des espaces résidentiels existants
3. Principes de terrassement : s'inscrire dans logique du site.

#### **1.2. • Impact au regard de cinq thèmes**

- **En matière de nuisances :**

Le recul des constructions est au minimum de 50 mètres par rapport à l'axe de la nouvelle RD 924.

L'impact visuel des futures constructions est diminué par les importantes plantations prévues le long de la RD 2 et sur la pointe donnant sur la RD 924 et par l'imposition d'une palette de couleurs sobre pour l'extérieur des constructions.



Plan : Schéma de l'OAP sur la partie Activeval Orne 2

-  Périmètre de l'OAP
-  Simulation du bâti
- Elément ponctuel**
-  Traitement paysager
-  Accès entrée/sortie principal
-  Accès entrée/sortie possible
- Elément surfacique**
-  Secteur à dominante d'activités économiques
-  Secteur à dominante végétale
-  Secteur de gestion des eaux
-  Secteur d'infrastructures existantes

- **En matière de sécurité :**

Aucun accès direct n'est prévu sur la RD 924 ni sur l'A88.

La desserte de la zone 1AUz se fait à l'aide d'un giratoire qui sera créé depuis la RD 2.

Par ailleurs, la circulation des deux roues sera sécurisée par la création d'une piste cyclable le long de la RD 924. Celle des piétons se fait sur des trottoirs sécurisés. Les flux générés par cette nouvelle zone d'activités évoluent au fur et à mesure de son remplissage. Un plan de déplacement des entreprises pourra être encouragé ultérieurement afin de promouvoir le co-voiturage ou la desserte par les transports en commun et diminuer ainsi le trafic généré par la zone.

Le stationnement et les aires d'évolution des véhicules de tous types doivent être assurés sur l'emprise de la parcelle. Aucun stationnement sur la voie publique n'est autorisé.

- **En matière de qualité architecturale :**

Le règlement cherche à diminuer l'impact visuel de ces nouveaux bâtiments :

Implantation :

Les bâtiments doivent être toujours implantés en prenant en compte la déclivité du terrain de manière à ce que la hauteur maximum autorisée soit calculée au point bas du terrain naturel. Les plates-formes éventuelles doivent toujours être conçues en respectant ce principe.

Volumétrie :

Les volumes principaux des bâtiments doivent être de forme parallépipède avec acrotère masquant les pans de toiture en cas de toiture non plate. Dans le cas de couverture courbe, celle-ci peut ne pas être masquée par l'acrotère.

Couleur :

Pour les façades, la couleur dominante est le gris dans une gamme allant du gris «beige» au «gris bleu» à l'exclusion du blanc et du noir. D'autres couleurs peuvent être utilisées pour les couvertures et les volumes autres que le volume principal sans limitation de surface, et limité à des modénatures, motifs décoratifs (à l'exclusion du marquage des angles et acrotères), menuiseries extérieures ou logos sur le volume principal.

#### Matériaux :

Tous les types de matériaux sont autorisés sous réserves de répondre aux exigences de couleur ci-dessus et d'assurer une bonne tenue au vieillissement.

#### Aires de stockage :

Elles sont limitées aux stricts besoins de fonctionnement et en aucun cas de stockage permanent. Elles sont traitées avec soins et masquées par des plantations. Les sols doivent être traités en enrobé.

#### Clôtures :

Elles doivent être constituées de grillage métallique gris et doublée de plantations dans le respect du schéma de l'orientation d'aménagement du secteur. La hauteur sera de 1,60 m.

#### Publicité :

Les panneaux publicitaires sont interdits sur l'ensemble de la ZAC. Les enseignes sont autorisées sous réserves :

- Qu'elles ne comportent que les inscriptions relatives à la raison sociale ou à l'objet social de l'activité
- Qu'elles soient contenues à l'intérieur du périmètre des façades.

Les mats et totems sont autorisés.

#### • **En matière de qualité urbaine :**

La zone d'activité se trouve éloignée des principales zones d'habitat et séparée d'elles par des champs classés en zone agricole au PLUi. Les habitations les plus proches se trouvent sur la commune de Sarceaux. Le

parti d'aménagement affiche la volonté des élus de préserver la tranquillité de cet espace résidentiel. Pour ce faire, les mesures prises sont les suivantes :

- La création d'un merlon planté en limite de zone
- Un recul des bâtiments par rapport à la RD 2

En termes de qualité urbaine, le traitement de la RD 924, doublée de pistes cyclable, de trottoirs améliorent l'entrée de ville.

- **En matière d'intégration dans le paysage :**
- ❖ Principes d'aménagement paysagers (cf. schéma)

#### **Principes de plantation : un cadre végétal fort**

Un enjeu paysager important pour la zone d'activités est de créer un cadre paysager qui s'inscrive dans la logique et dans la continuité du paysage existant. En effet, la plantation des espaces difficilement aménageable comme la pointe nord du site ou bien l'intégration paysagère le long de la RD2 doivent permettre une bonne insertion du projet dans la zone d'activité actuelle.

#### **Principes de terrassement : s'inscrire dans la logique du site**

La construction d'une zone d'activités sur un terrain en pente est nécessairement accompagnée de terrassements assez importants liés aux besoins en plateformes horizontales. L'objectif paysager est de minimiser l'impact visuel des terrassements et de les faire participer à la structure paysagère générale.

Les différents dispositifs paysagers qui garantissent la mise en œuvre des objectifs énoncés sont distingués selon leur implantation dans l'espace public ou sur les parcelles privées.

❖ Dispositifs paysagers dans l'espace public

**Voie de desserte**

- Implantation

Il s'agit de la voie départementale existante transformée en contre-allée de la nouvelle voie à créer.

- Plantations

Cette route de desserte est traversée d'un alignement de grands arbres, type Frênes ou platanes, sur une large bande de prairie libre. Le trottoir est accompagné d'une petite haie taillée.

**Les bassins de rétention**

- Implantation :

Ils participent à la lutte contre les inondations. Ils sont logiquement situés en bas du terrain mais hors zone inondable.

- Plantations :

Les bassins sont plantés de graminées adaptées au régime mi-sec, mi-humide.

- Nivellement :

Leurs formes et principes de nivellement, en plusieurs paliers, les inscrivent naturellement dans la structure topographique du terrain.

❖ Dispositifs paysagers dans l'espace privé

**Les haies bocagères**

- Implantation :

Elles accompagnent les limites parcellaires privées/privées et les talus issus des terrassements des plateformes. Elles sont situées à minima le long de la RD 2 et la RD 924.

- Plantations :

Plantations de haies bocagères. Ces haies ont un développement moyen. Elles sont composées de mélanges d'essences : Saules, Aulnes, Sorbiers, Aubépines.

- Nivellement :

Les pentes des terrassements ne doivent pas dépasser des pentes de 1/3. Un équilibre entre déblais/remblais sera à chercher sur chaque parcelle. D'ordre général, les merlons sont à proscrire.



# Argentan

---

## INTERCOM

