



SECTEUR OUEST DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PRÉ-BOCAGE INTERCOM

ÉTUDE LOI BARNIER

au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme

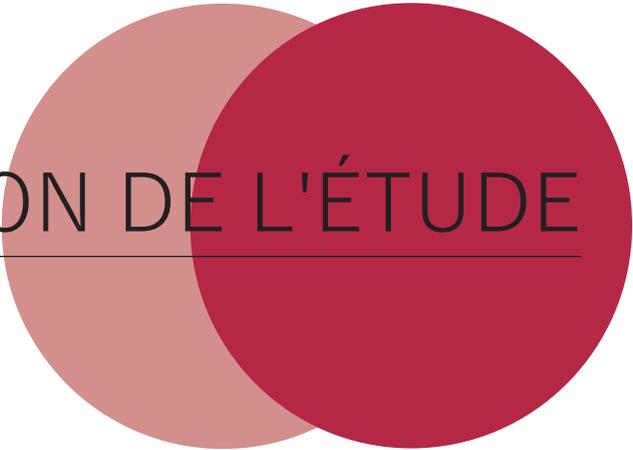
Commune de Seulline

PLUI approuvé le 12 décembre 2019



Villes et Architectures en Allier - ve2a.com

I. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE	3
A. Préambule	4
B. Situation géographique du site d'étude	5
II. ÉTAT DES LIEUX	6
A. Documents d'urbanisme	7
- Scot du pré-bocage / la za eco 5 = zone de 1er niveau pour le développement économique	7
- Plan local d'urbanisme intercommunal du pré-bocage ouest	8
B. Les contraintes du site	9
- Les contraintes sonores liées aux infrastructures	9
- L'inconstructibilité liées aux infrastructures	10
- Une gestion des eaux à intégrer aux aménagements	11
- Paysage et enjeux environnementaux	12
C. Une entrée de territoire ...	13
B. Fonctionnement et morphologie urbaine de la zone eco 5	14
III. ENJEUX	15
A. Enjeux sur le développement économique à l'échelle du territoire	16
- EXTRAITS SCOT	16
- Le PLUI DU PRÉ-BOCAGE : EXTRAITS	16
B. Enjeux à l'échelle du périmètre d'étude issus de l'état des lieux	17
IV. le PARTI D'AMÉNAGEMENT	18
A. Principes d'aménagement	19
A. Principes d'aménagement	20
B. Le schéma d'aménagement : traduction réglementaire pour l'oap	21



I. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

A - PRÉAMBULE

B - SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE D'ÉTUDE

A. PRÉAMBULE

La Communauté de communes **Pré-Bocage Intercom** a engagé l'élaboration d'un PLUi sur son secteur Ouest.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables met l'accent sur l'objectif d'assurer un cadre favorable à la création / installation d'entreprises, à leur maintien et leur développement.

Trois zones économiques sont identifiées sur le territoire. **La présente étude porte sur la ZAE de Seulline regroupant les communes déléguées de Coulvain, Saint-Georges-d'Aunay et La Bigne qui ont fusionnées au 1er janvier 2017.**

La ZAE se situe sur l'ancienne commune de Coulvain, au hameau de l'Embranchement. Elle est desservie par l'A84, la RD675 et RD577.

Ce secteur est concerné par l'application, de l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, qui stipule que :

« 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 au dernier alinéa du III de l'article L. 141-19."

Article L.111-7 du code de l'urbanisme :

« L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas:

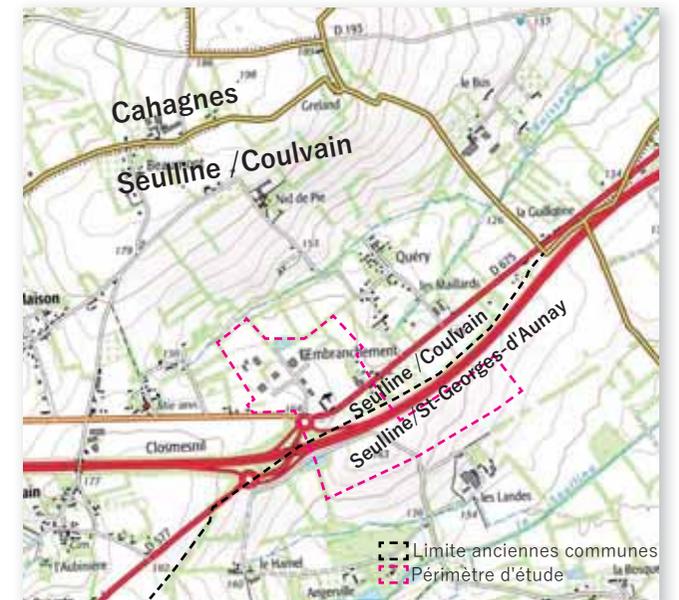
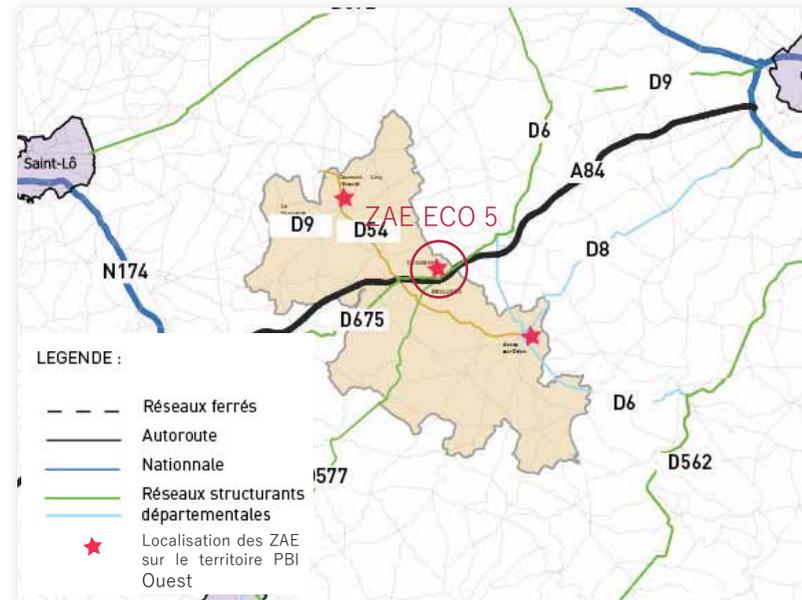
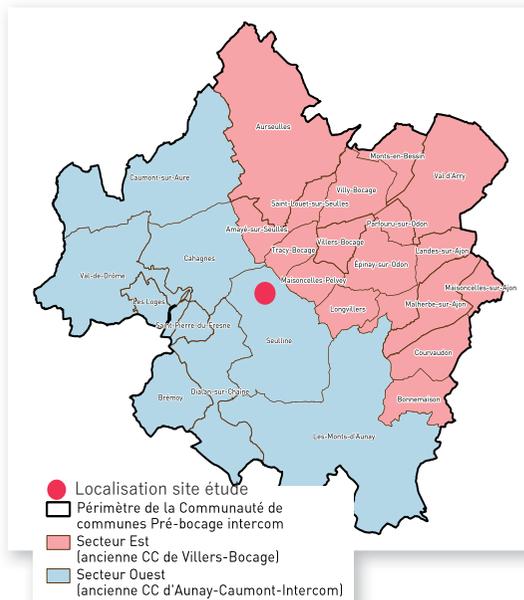
- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.»

Étude au titre de l'article L111-8 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 l'article L. 111-6 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 présente étude a donc pour but d'étudier les possibilités d'extension de la zone d'activités existante et d'établir les conditions permettant de réduire les bandes d'inconstructibilité s'appliquant sur le site d'étude.



B. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE D'ÉTUDE

Situé dans le département du Calvados en Normandie, le secteur Ouest de la Communauté de communes Pré-Bocage Intercom bénéficie d'une situation stratégique, à mi-chemin entre Caen, St-Lô et Vire, et d'une bonne desserte routière grâce à l'A84. Elle se situe à la limite de la Manche.

Le secteur Ouest de la communauté de communes entretient des liens étroits avec les bassins économiques de Caen, St-Lô et Vire.

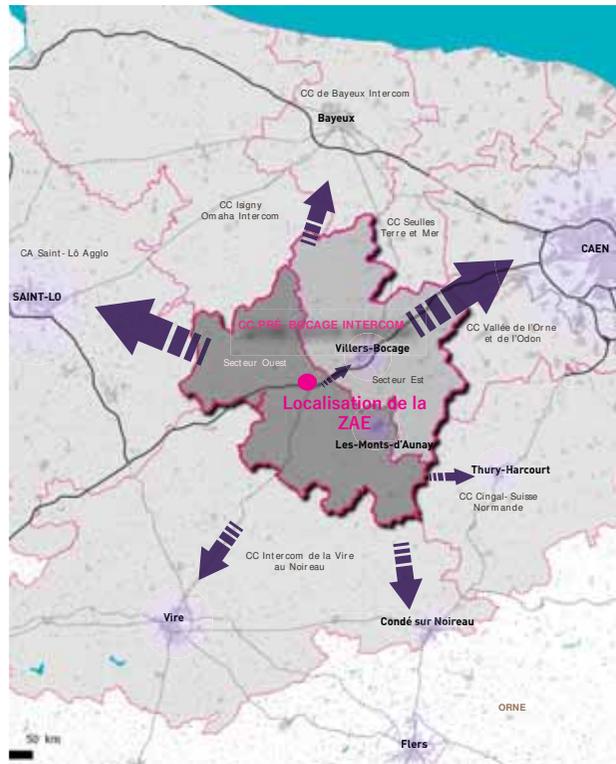
Le site d'étude est situé sur la commune de Seulline, à cheval sur les deux communes déléguées de Coulvain et St-Georges-d'Aunay. Le projet s'étend de part et d'autre de l'A84 afin de valoriser l'effet vitrine depuis l'axe de desserte et qualifier ainsi l'entrée du territoire Pré-Bocage Ouest.

La zone d'étude représente une surface d'environ 41.9 hectares intégrant le périmètre actuel de la Zone d'Activités Eco 5, les zones d'extension et les espaces interstitiels, notamment l'emprise de l'A84 et de la RD675.

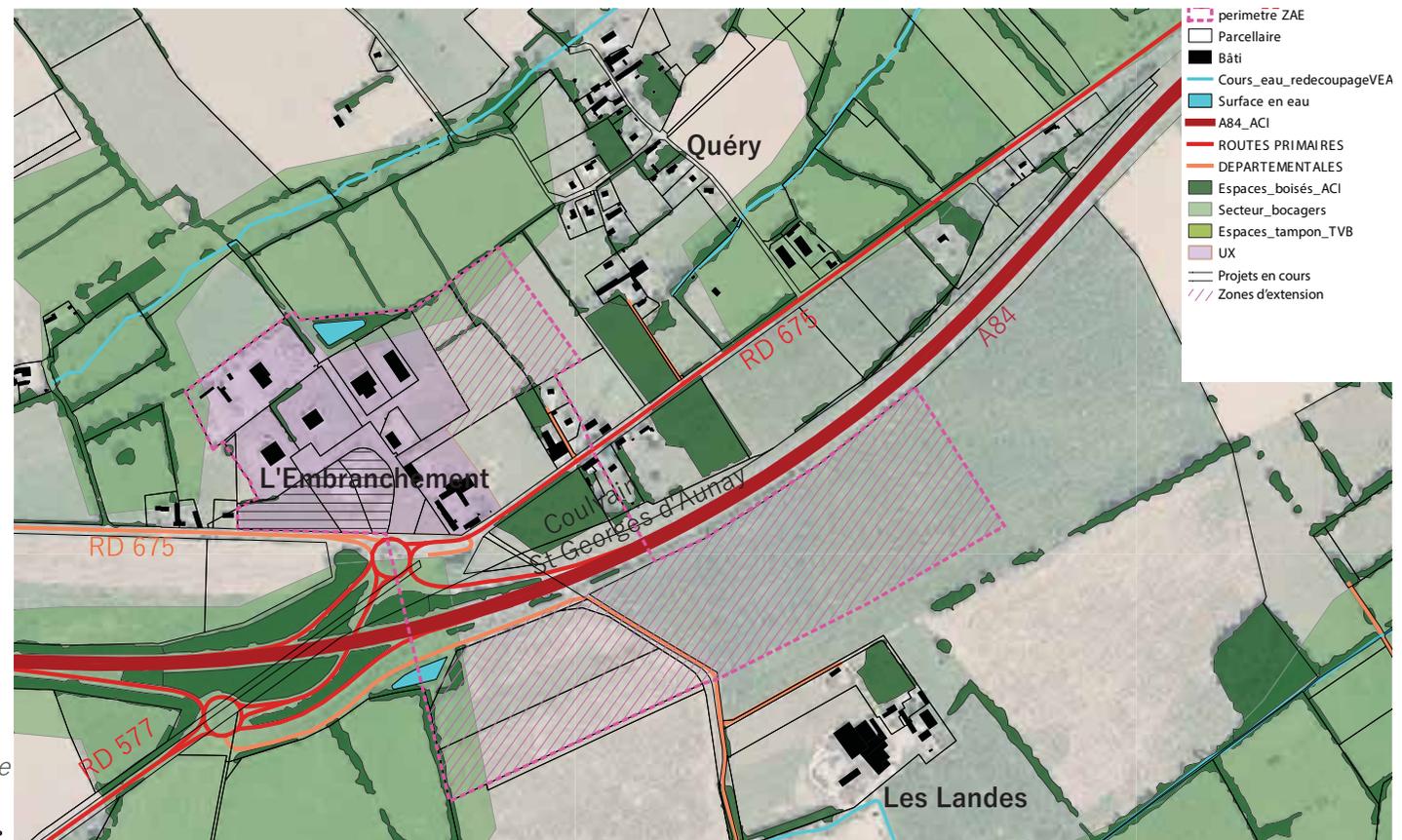
Ces axes permettent une bonne desserte de la zone et offre une localisation stratégique pour le développement économique de la commune et du territoire PBI Ouest.

La Zone d'Activité est actuellement localisée sur l'ancienne commune de Coulvain et occupe actuellement une zone d'environ 11,2 ha.

Les extensions d'une surface de 21.7 ha sont destinées à renforcer l'offre économique en la complétant de part et d'autre de l'A84.



▲ Carte de localisation de la zone économique. Périmètre d'étude de la zone et desserte





II. ÉTAT DES LIEUX

A. DOCUMENTS D'URBANISME :

- SCoT du Pré-Bocage / La ZA ECO 5 = zone de 1er niveau pour le développement économique
- Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Pré-Pocage Ouest

B. CONTRAINTES DU SITE

- Les contraintes sonores liées aux infrastructures
- L'inconstructibilité liées aux infrastructures
- Une gestion des eaux à intégrer aux aménagements
- Paysage et enjeux environnementaux

C. UNE ENTRÉE DE TERRITOIRE ... Qui reflète la qualité du cadre de vie et de son identité mais illustre peu le dynamisme local

D. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIE URBAINE DE LA ZONE ECO 5

SCoT du Pré-Bocage / la ZA Eco 5 = zone de 1er niveau pour le développement économique

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pré-Bocage a été approuvé en décembre 2016. Le PADD met en avant un "volume à mobiliser en zones d'activités à l'horizon 2035" qui est estimé entre 80 et 92 hectares. Dans ce cadre quantitatif global, le SCoT souhaite planifier la mise en œuvre d'un schéma de cohérence de développement des zones d'activités.

Ce schéma de cohérence de développement des zones d'activités est construit dans un triple objectif :

- Favoriser l'attractivité économique du territoire par une offre qualitative, répondant aux besoins des entreprises (notamment en termes d'infrastructures et d'aménagement) et lisible ;
- Assurer un développement économique harmonieux sur le territoire en proposant des espaces d'accueil d'activité sur l'ensemble du territoire ;
- Limiter l'étalement économique et le mitage économique, limiter les phénomènes de concurrence entre zones pour préserver des espaces ruraux mais également des espaces de développement à plus long terme.

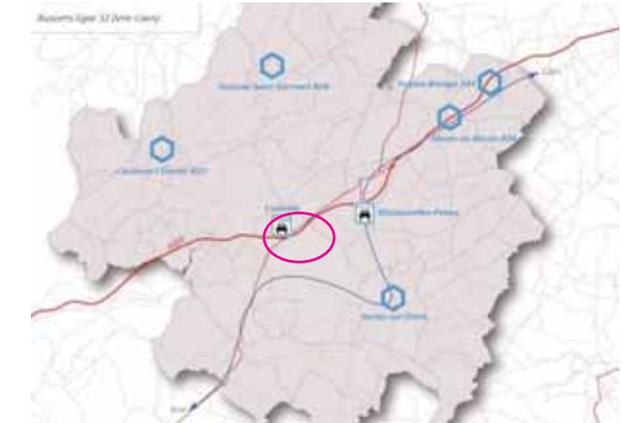
Au sein de ce schéma de cohérence, différents niveaux d'accueil et de rayonnement ont déterminés et **la ZAE de Coulvain, Eco 5, est identifiée comme une zone de 1er niveau** : "Zones Stratégiques à rayonnement régional et départemental, avec pour vocation d'être les vitrines de la dynamique économique du territoire et d'attirer les projets exogènes."

Ces 3 objectifs s'articulent selon trois orientations fortes:

- La nécessité d'un phasage dans le temps pour l'aménagement et la commercialisation des zones d'activités
- Un principe d'accessibilité et de desserte Haut débit
- Un principe de qualité environnementale et d'insertion paysagère.

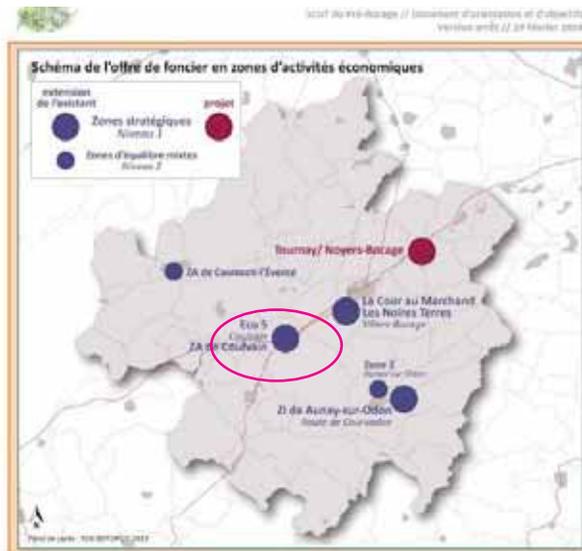
"Les zones d'activités le long de l'A84 (Eco 5, Terres Noires et Cours aux Marchands) bénéficient d'une très bonne accessibilité et visibilité, les autres secteurs présentent une attractivité plus limitée : les zones de Aunay-sur-Odon et de Caumont-l'Éventé rencontrent plus de difficultés de commercialisation." Extrait du Rapport de présentation du SCoT.

La ZA Eco 5, bénéficie également d'une aire de covoiturage d'une vingtaine de places, aménagée en 2011, que le SCoT souhaite renforcer.



Il est à noter que depuis début 2018, sept zones d'activités du Pré-Bocage Intercom sont desservies en fibre dont la ZA Eco5 à Coulvain.

Pour ces raisons, la Zone Eco 5 de Coulvain représente un enjeu de développement indéniable par sa position et ses accès. Le futur projet sera cadré par les orientations du SCoT en terme d'aménagement notamment...



R21 – Recommandation générale relative à l'aménagement des sites d'activités

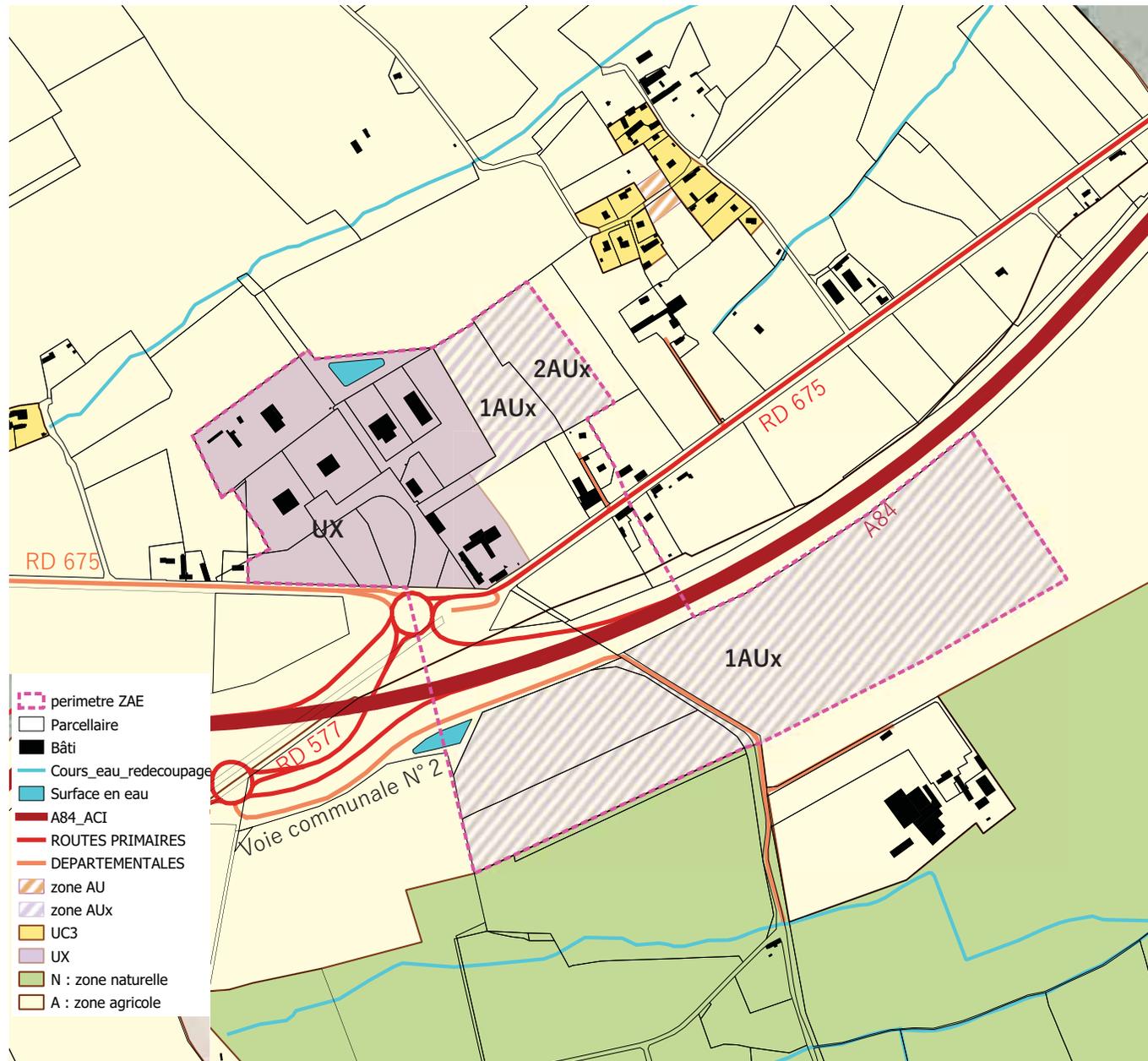
Les zones d'activités économiques de niveau 1 et 2 rechercheront une accessibilité routière correspondante à leur vocation et un accès très haut débit (THD).

Le projet d'aménagement comprenant phasage et modalités de mise en œuvre favorisera la réalisation d'une densification des installations de façon à répondre aux enjeux d'économie du foncier.

La mise en œuvre de principes de qualité sera recherché dans le projet d'aménagement des sites : traitement des questions énergétiques, gestion des déchets, limitation du ruissellement, aménagement paysager par une bonne insertion pour les zones en entrée de ville, qualité des constructions et des abords, de la signalétique et des clôtures.

Ces sites seront exemplaires sur le plan environnemental (qualité des aménagements, gestion des eaux potables et assainissement, mise en œuvre d'une procédure de management environnemental).

EXTRAIT PLAN DE ZONAGE DU PLUI EN COURS



LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR
(avant approbation du PLUI)

Le secteur est couvert actuellement par deux cartes communales puisqu'il est à cheval sur les anciennes communes Coulvain et St-Georges-d'Aunay.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est en cours et le PADD a été débattu en décembre 2017. Le règlement graphique du PLUI classe la zone Eco 5 existante en Ux et les secteurs prévus pour son extension en 1AUx et 2AUx. Le règlement des zones en AUx se base sur les prescriptions applicables pour la zone Ux.

Le site étant traversé par l'A84 et la RD675, il est soumis au régime de la Loi Barnier.

B. LES CONTRAINTES DU SITE

Les contraintes sonores liées aux infrastructures

Classement sonores des infrastructures terrestres du Calvados et des communes concernées par ce classement sur le territoire du secteur Ouest

(source des données : DDTM 14 - application CARTELIE)



— Route à Grande Circulation classée par le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010
 Nuisances sonores:
 Secteurs affectés par le bruit de part et d'autres des infrastructures terrestres (arrêté préfectoral du 15 mai 2017)

UN SECTEUR IMPACTÉ PRINCIPALEMENT PAR LES NUISANCES DE L'A84

- 2 infrastructures de transports terrestres sont concernées par ce classement : l'A84 (catégorie 1) et la RD 577 (catégorie 3)
- L'A84 et la RD 675 (uniquement entre les PR 80+676 et le PR88+45 selon le décret N° 2010-578) est classée en route à grande circulation du 31 mai 2010 modifiant le décret N° 2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation.

A chaque catégorie correspond une largeur maximale de la bande affectée par le bruit de part et d'autre de la voie.

Catégorie de la voie	1	2	3	4	5
Largeur de part et d'autre de la voie	300m	250m	100m	30m	10m

RD675

Les dispositions sur l'isolation acoustique concernent les **futures constructions et extensions de bâtiments** existants prévues dans des secteurs bruyants, identifiés par le classement sonore. Celles-ci s'appliquent aux :

- Bâtiments d'habitation,
- Établissements d'enseignement,
- Bâtiments de santé, de soins et d'action sociale,
- Bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

ENJEUX

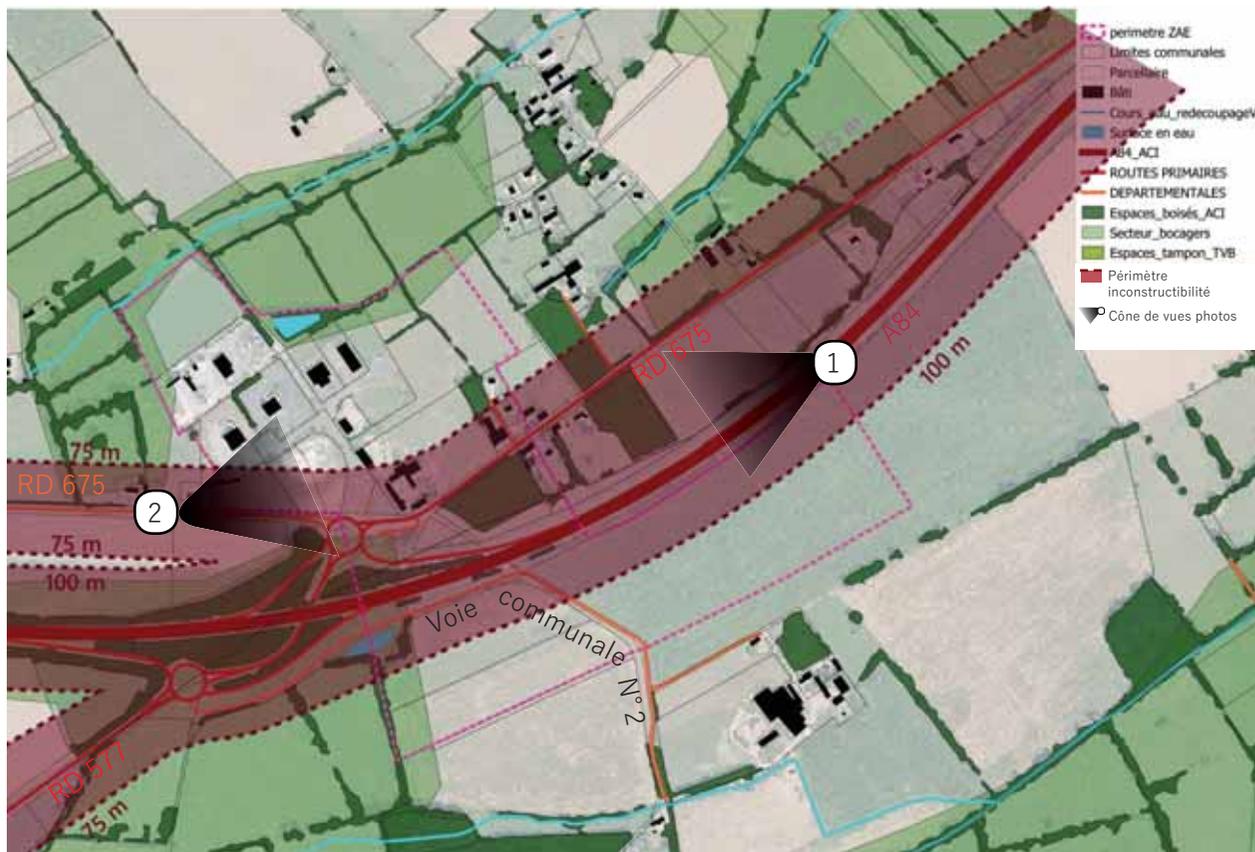
- Éviter l'implantation de nouvelles habitations sur les secteurs soumis aux nuisances sonores ;
- Définir, à travers des OAP, des projets d'aménagement tenant compte de la problématique des nuisances sonores.

LES CONTRAINTES DU SITE

L'inconstructibilité liées aux infrastructures



① L'autoroute A84 à Seulline - St-Georges d'Aunay - Source : <https://www.google.fr/maps/>



LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE EST SOUMIS AU RÉGIME DE LA LOI BARNIER

L'article L111-6 du code de l'urbanisme interdit les constructions ou installations en dehors des espaces urbanisés des communes dans une bande de :

- 100 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. Le territoire est ici concerné par cette mesure, du fait du passage de l'A84 sur les communes de Seulline, Cahagnes, Val-de-Drôme et Les Loges ;
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette disposition concerne également le secteur Ouest, avec le passage de la RD 675 sur les communes de Seulline, Cahagnes et de St-Pierre-du-Fresne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU, sont justifiées ou motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. C'est dans ce cadre qu'intervient la présente étude.



② La RD 675 à Seulline - Coulvain - Source : <https://www.google.fr/maps/>

ENJEUX

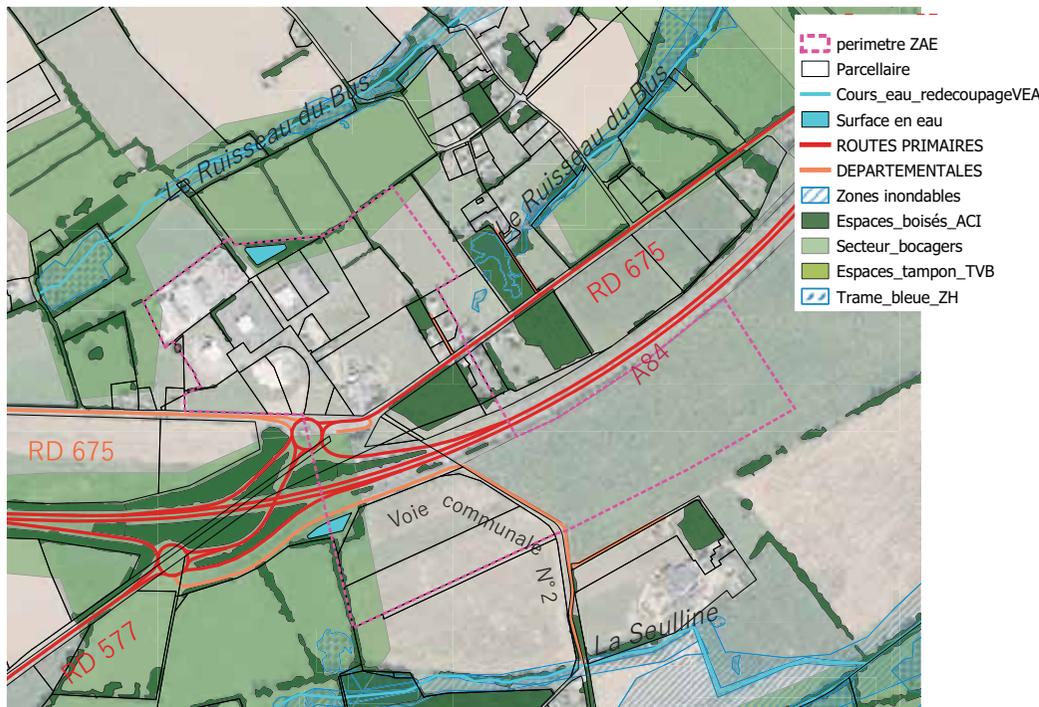
- Diminuer la marge d'inconstructibilité liée aux infrastructures afin d'optimiser le foncier dédié à l'extension économique.

HYDROLOGIE

Le périmètre d'étude est ceinturé au nord et au sud par des zones repérées comme inondables, liées à la présence de deux bras du Ruisseau du Bus sur la partie Coulvain. C'est un affluent de la rivière la Seulline, qui coule au sud du secteur, sur la partie de St-Georges-d'Aunay.

On note la présence de deux bassins d'orages sur le site liés aux aménagements des infrastructures et de la zone d'activités.

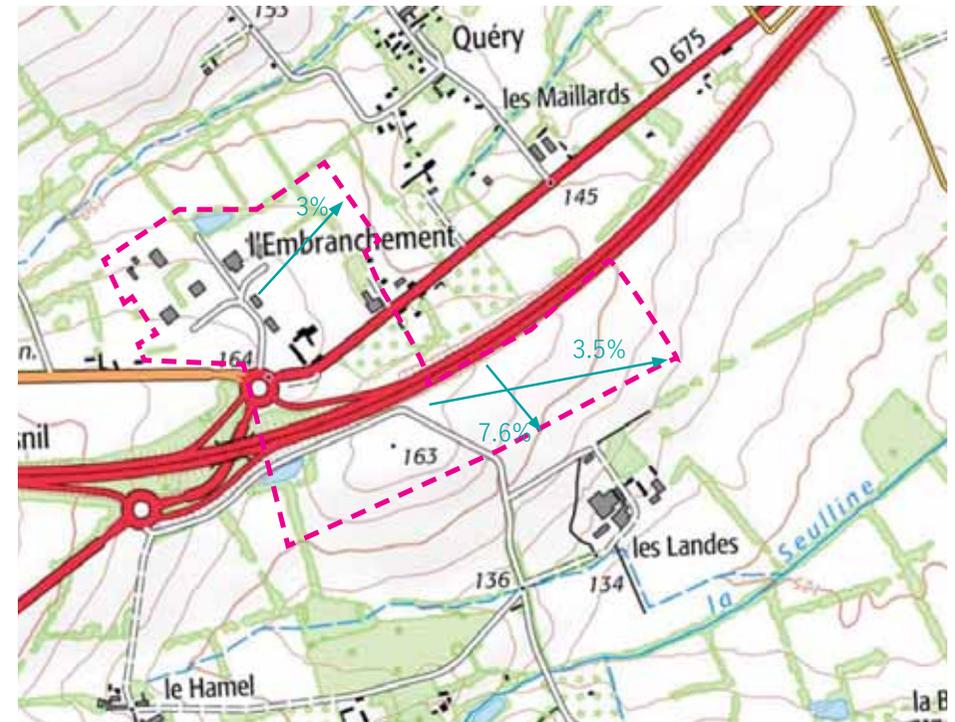
Cette hydrologie est caractéristique du patrimoine bocager constituant le paysage dans lequel s'inscrit la Zone d'Activités Eco 5.



Carte des enjeux environnementaux

UNE TOPOGRAPHIE MARQUÉE

La topographie est relativement marquée sur le périmètre d'étude et renforce la nécessité de prendre en compte la gestion de l'eau dans les aménagements et la conception architecturale des futures constructions.



Topographie du site

ENJEUX

- Intégrer les principes d'hydraulique douce pour la gestion des eaux pluviales au sein des aménagements.
- Privilégier une gestion à la parcelle des eaux pluviales et le stockage pour une réutilisation éventuelle au sein des bâtiments.

LA ZONE D'ÉTUDE NE PRÉSENTE PAS D'ENJEUX PARTICULIERS D'UN POINT DE VUE ÉCOLOGIQUE

Le secteur n'est pas concerné par la présence de zone humide. Les cartographies de la DREAL relatives à la localisation des zones humides ont exclu ce secteur.

Concernant les milieux naturels, le diagnostic du PLU a conclu à l'absence d'enjeu : éloignement des zones naturelles patrimoniales de type ZNIEFF ou zones Natura 2000, absence de milieux et d'espaces patrimoniaux sur le site.

Le site ne se situe pas sur une zone de corridor écologique identifié (absence de corridor au sein du Schéma Régional de Cohérence Ecologique ou au sein du Schéma de Cohérence Territoriale). Les espaces humides et boisés pouvant permettre d'assurer la continuité des milieux se situent sur les zones de réservoirs biologiques extérieures au site.

CONCERNANT LA RESSOURCE EN EAUX, LE SITE PRÉSENTE QUELQUES CONTRAINTES PARTICULIÈRES NON PARALYSANTES POUR LE PROJET

- Le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage.
- Le secteur est situé à proximité de cours d'eau qui traversent le territoire communal, mais n'en ai pas impacté directement.
- Le secteur est raccordé et raccordable à une station d'épuration.
- Toutefois, la capacité d'alimentation est limitée et fait l'objet de projet de travaux en sécurisation. Aussi, les entreprises candidates à une implantation dans la zone devront, au préalable des études, contacter les gestionnaires et cela avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.
- Elle n'est pas soumise au risque inondation par débordement,
- Elle n'est pas soumise au risque inondation par ruissellement : cependant, l'aménagement du site prendra en compte cette thématique avec la mise en place de dispositifs de régulation des eaux pluviales afin de ne pas engendrer de risques en aval du site.
- Le secteur n'est pas concerné par un autre risque naturel majeur et notamment le risque marnière.

CONCERNANT LES RISQUES TECHNOLOGIQUES.

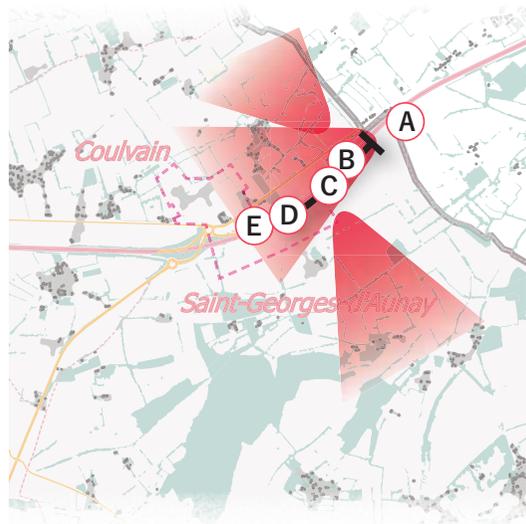
- Le site n'est pas concerné par le risque industriel.
- Concernant les nuisances sonores, le site est principalement impacté par le classement de l'A84 comme vu précédemment.

Les futurs bâtiments concernés par ces servitudes devront respecter ces dispositions.

Le contexte environnemental présente peu d'enjeu : absence d'inventaires patrimoniaux européens et nationaux, éloignement des corridors écologiques, absence de risques naturels majeurs, risques technologiques limités. Les contraintes présentes sont connues et identifiées et ne sont pas de nature à impacter le projet car déjà encadré par une législation propre (arrêtés préfectoral ou ministériel) ou intégré au projet (gestion des eaux pluviales).

C. UNE ENTRÉE DE TERRITOIRE ... qui reflète la qualité du cadre de vie et de son identité mais illustre peu le dynamisme local

ZOOM SUR L'A84 : UNE VITRINE SUR LE PRÉ-BOCAGE ET SES PAYSAGES MAIS UNE ZONE D'ACTIVITÉ PEU PERCEPTIBLE



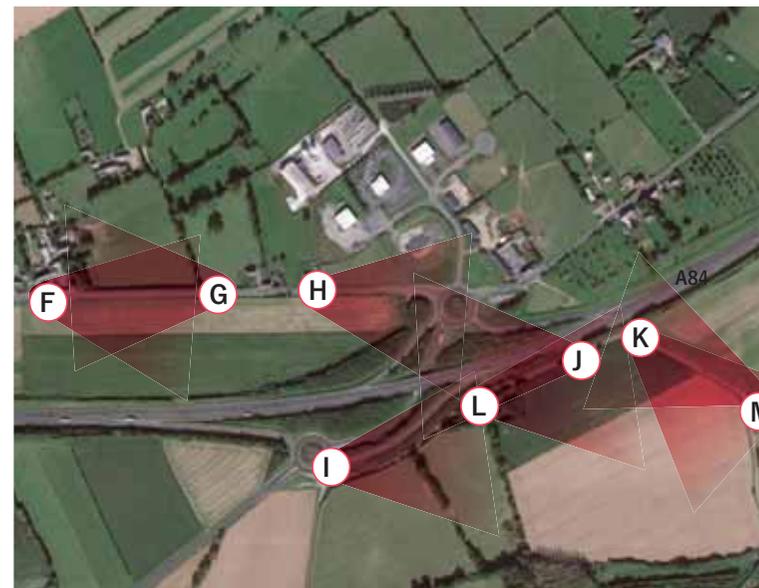
De grandes fenêtres ouvertes sur le territoire.

L'occupation autour de la zone d'étude est principalement constituée de paysages agricoles et naturels. Les perspectives et ouvertures sur le grand paysage depuis les axes et surtout la RD675 sont nombreuses.

Les vues depuis l'A84 sont principalement limitées sur le grand paysage en raison des talus bordant l'autoroute et d'un réseau de haies plus ou moins proche de l'autoroute.



ZOOM SUR LA RD675 : UN PAYSAGE ENTRE ESPACE HABITÉ ET ESPACE AGRICOLE



ZOOM SUR LA VOIE COMMUNALE N° 2 : UNE VOIE À ADAPTER À SA FUTURE FONCTION DE DESSERTE DE ZONE D'ACTIVITÉS



B. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIE URBAINE DE LA ZONE ECO 5

Traversée du hameau de l'Embranchement disposant d'un **tissu assez lâche et peu structuré**, éloigné du centre-bourg



Des accès d'ores et déjà sécurisés depuis les axes structurants vers la zone d'activités ECO 5.



Des constructions intégrées dans le grand paysage grâce au traitement paysager des limites parcellaires.



La Zone ECO 5 présente actuellement une surface de 11,2 ha dont tout le foncier est maintenant occupé ou fait l'objet d'un projet en étude.

Les secteurs d'extension se situent de part et d'autre de l'A84. Une desserte est d'ores et déjà mise en place sur Coulvain, une amorce sur la Partie St-Georges-d'Aunay. Sur la partie Nord, côté Coulvain, la zone d'activités existante est desservie par un rond-point à partir duquel s'organise la desserte viaire des parcelles. La sécurité est d'ores et déjà assurée par rapport aux axes structurants.

Les caractéristiques du site ne révèlent pas de caractère de danger particulier vis à vis de la sécurité routière. Les aménagements existants de la ZA actuels permettent d'assurer la desserte des zones d'extensions sur Coulvain sans aménagement conséquent sur les axes de desserte structurants.

Côté St-Georges-d'Aunay la voie Communale N° 2 prend naissance sur le rond-point de la RD 577. Elle longe sur une partie du site l'A84 mais en est séparée par une frange paysagère, taluté ponctuellement. Là encore la sécurité depuis les axes de desserte principaux ne pose pas de souci.

Il est à noter que la création de la zone va créer indubitablement une hausse du trafic routier, tant au niveau du trafic des véhicules légers comme des poids lourds. Cependant, les infrastructures actuelles sur la zone permettent d'absorber cette augmentation : pas d'engorgement aux heures de pointes ressenties.

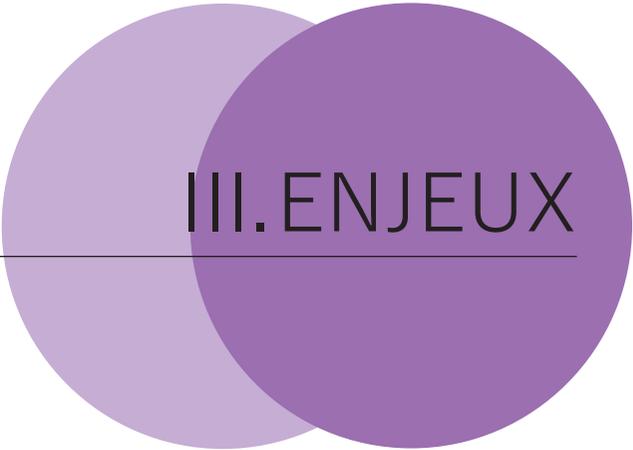
Sur St-Georges-d'Aunay, la voie aux caractéristiques de route rurale nécessitera d'être recalibrée pour ces futures fonctions. L'espace autour de la voie communale permettra de la dimensionner suffisamment pour adapter son gabarit aux futurs flux desservant la future zone d'activité.

Le découpage parcellaire est organisé autour des voies d'accès. Les terrains, principalement rectangulaires varient entre 2 500 m² et 1ha.

Les bâtiments sont organisés parallèles et ou perpendiculaires à la voie. Les seules constructions correspondent aux constructions industrielles de la zone économique. Les constructions sont principalement des hangars destinés à l'artisanat et au stockage et représentent une hauteur d'environ 10 mètres au faitage.

ENJEUX

- Connecter les extensions au réseau viaire existante en évitant tout raccordement à l'A84 et en limitant les raccordements sur le réseau départementale
- Limiter les impasses
- Maintenir la qualité des points de vue sur le grand paysage et leur diversité
- Assurer la qualité architecturale des espaces bâtis à proximité des échangeurs
- Assurer une vitrine / showroom de qualité des entreprises depuis les axes



III. ENJEUX

A - ENJEUX SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

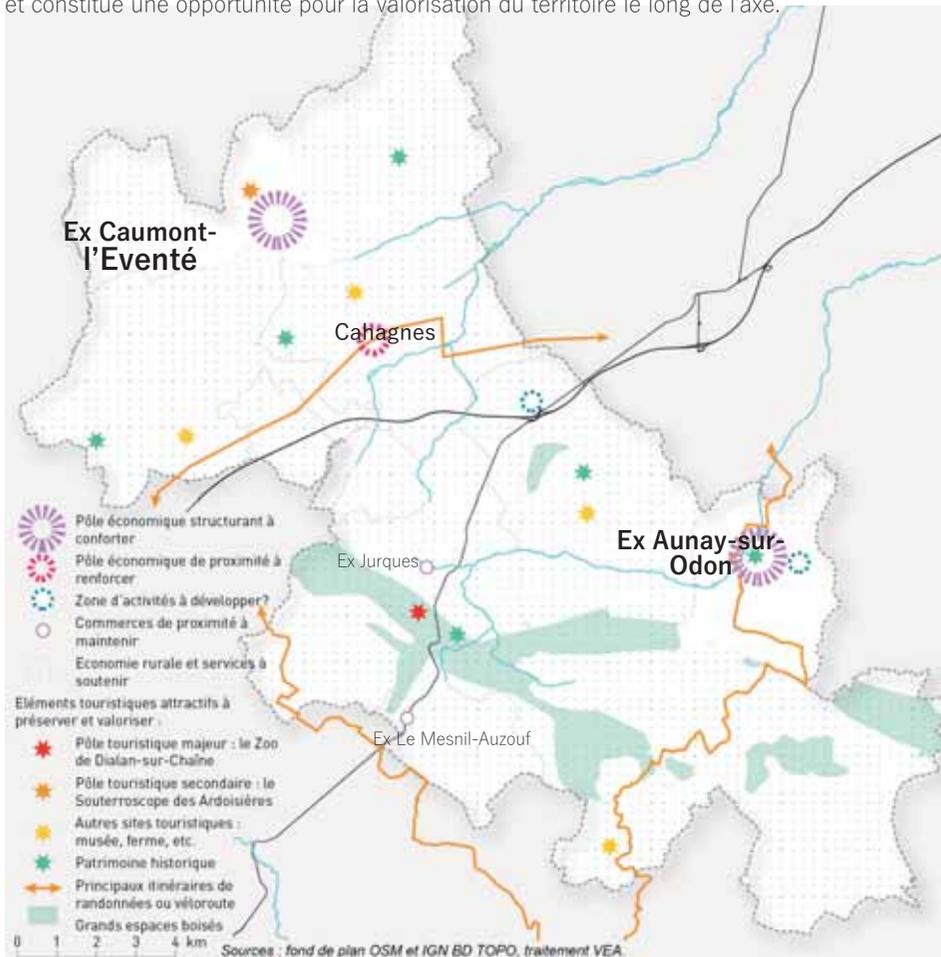
B - ENJEUX A L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ISSUS DE L'ÉTAT DES LIEUX

A. ENJEUX SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

Ce secteur d'étude présente l'occasion de développer l'activité économique en continuité de la Zone d'Activités Eco 5, et en cohérence avec les objectifs d'urbanisation et de développement du territoire.

Il semble tout à fait adapté puisqu'il est situé dans une zone non impactée par de fortes contraintes environnementales : les zones humides sont situées sur ses abords mais pas dans le périmètre.

Sur Coulvain, il est situé dans la continuité d'un tissu d'ores et déjà urbanisé, et permettrait l'extension de la zone existante. Sur St-Georges-d'Aunay, la zone est d'ores et déjà desservie et constitue une opportunité pour la valorisation du territoire le long de l'axe.



EXTRAITS SCOT

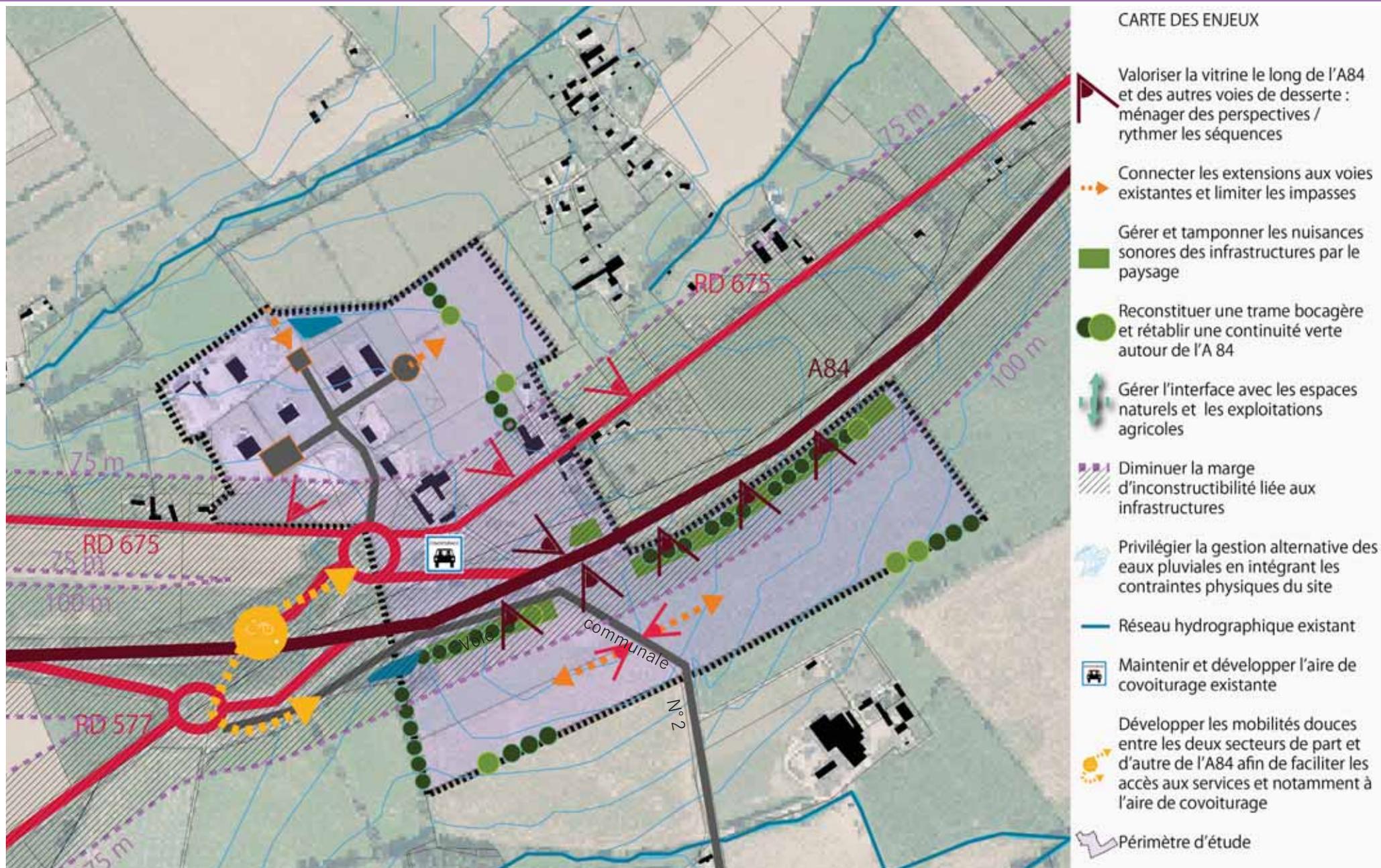
Pour rappel, le Schéma de Cohérence Territoriale du Pré-Bocage identifie la ZAE de Coulvain, Eco 5, comme une zone de 1er niveau : "Zones Stratégiques à rayonnement régional et départemental, avec pour vocation d'être les vitrines de la dynamique économique du territoire et d'attirer les projets exogènes."

LE PLUI DU PRÉ-BOCAGE : EXTRAITS

SYNTHÈSE DES ENJEUX

- Renforcer l'attractivité économique, d'un territoire à vocation résidentielle, de façon à rapprocher les emplois et à limiter l'effet de territoire dortoir, en créant un cadre favorable à la création et l'installation des entreprises, à leur maintien et développement, notamment pour les petites entreprises.
- Développer les zones d'activités existantes et/ou permettre la création de nouvelles en s'appuyant sur les infrastructures routières structurantes (A84).
- Faciliter le parcours «résidentiel» des entreprises et leur développement grâce à un immobilier adapté et la mise en place de services (pépinière, bâtiments relais, espaces de co-working etc.)
- Améliorer la visibilité des entreprises et valoriser l'image du Pré-Bocage par des aménagements de qualité, leur entretien, notamment en soignant la qualité des entrées de villes.
- Développer et soutenir les commerces de proximité et l'agriculture pour sédentariser la consommation en complémentarité des commerces de Caen, Vire, Villers-Bocage...notamment par le développement des circuits courts, AMAP, de la vente directe dans les zones rurales, protéger les linéaires marchands des pôles.
- Proposer un cadre de vie attractif en maintenant les services dans les communes rurales particulièrement ceux liés à l'enfance et la santé.
- Développer et affirmer la vocation touristique du territoire comme levier économique en :
 - Affirmant le territoire comme une destination de tourisme vert, tourné vers les activités sportives et agricoles (fermes pédagogiques, camping à la ferme, randonnées, etc.)
 - En permettant au Zoo de Dialan-sur-Chaine de pouvoir se développer et diversifier son activité (gîtes d'accueil touristique,...)

B. ENJEUX À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE ISSUS DE L'ÉTAT DES LIEUX



IV. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

A - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

B - LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE POUR L'OAP

Le diagnostic et l'analyse des contraintes indiquent que le projet d'extension de la zone d'activités économiques Eco 5 sur la commune de Seulline rencontre peu d'obstacles. Des mesures, notamment via la mise en place d'une OAP, sont prises dans le PLUI pour garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Ces mesures sont les suivantes :

Conditions d'accès et sécurité :

- Aucun nouvel accès depuis l'A84, les RD 675 et RD 577 ne sera réalisé. Ainsi, le réseau viaire sera connecté à celui de la zone d'activités existante et sur la voie communale N° 2.
- La desserte permettant de desservir les extensions devra se raccorder sur les voies de desserte interne à la ZA Eco 5. Lorsque la configuration des parcelles le permet, une organisation en boucle est prévue dans les OAP afin de limiter les impasses.
- Un développement de nouvelles voies sur la partie St-Georges-d'Aunay à partir de la voie communale N° 2 est à prévoir.

Prise en compte des nuisances :

- Ce secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques (classement en zone UX, 1AUx et 2AUx dans le PLUI). Le règlement y interdit l'implantation de nouvelles habitations (sauf pour des personnes dont la présence permanente est liée et nécessaire au fonctionnement des établissements, installations et services implantés dans la zone, sous réserve cumulativement). Ainsi, aucune nouvelle habitation ne pourra être réalisée dans les secteurs soumis aux nuisances sonores de l'A84 et de la RD675.

PRISE EN COMPTE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE, AINSI QUE DE LA QUALITÉ DE L'URBANISME ET DES PAYSAGES :

Traitement paysager aux abords de l'A84 :

- La stratégie mise en place dans le cadre de l'OAP vise à concilier l'objectif de créer un effet vitrine avec celui de conserver des abords fortement paysagers et arborés le long de l'A84 via les deux principes d'aménagement suivants :

- Un espace tampon végétalisé de 20 mètres sera mis en place pour masquer les constructions à vocation économique. Cet espace accueillera des aménagements paysagers destinés à favoriser la qualité paysagère des perceptions sur la zone d'activités, limiter l'impact physique des nuisances liées au trafic de l'A84. Ces aménagements sont à rechercher dans les gammes d'essences des strates végétales basses type arbustes, bande engazonnée, prairie fleurie afin de qualifier la zone tout en permettant le maintien de l'effet vitrine de la zone économique. Ces aménagements seront accompagnés de quelques arbres de haute tige plantés sous la forme de bosquets afin d'assurer la création d'un paysage verdoyant.
- L'effet vitrine sera assuré par la création d'un espace public majeur en frange Est de l'opération et qui sera visible pour les automobilistes en provenance de Caen. Cet espace, à dominante végétale, aura également une fonction de lieu de convivialité à l'échelle de la zone d'activités et pourra accueillir un équipement ou des services à destination des usagers de la zone. Cet espace permettra ainsi d'affirmer de manière singulière, la présence de ce pôle économique majeur pour le territoire de Pré Bocage Intercom tout en évitant d'impacter négativement la qualité paysagère des lieux par un effet vitrine urbain de type linéaire bâti qui serait peu approprié sur cette portion de l'A84.

Le caractère naturel et végétal de l'A84 sera ainsi conservé et les nouvelles constructions seront très peu perceptibles depuis cet axe autoroutier majeur de Normandie.

Traitement paysager de l'interface entre zone d'activités et espaces agricoles

- Un espace tampon d'une profondeur comprise entre 5 mètres (côté Nord de la Z.A.) et 15 mètres (côté Sud de la Z.A.) sera réservé sur les parcelles afin de mettre en place les dispositifs nécessaires à la gestion alternative des eaux pluviales. Le tout sera intégré avec un traitement paysager permettant de reconstituer les haies bocagères et ainsi préserver et développer une trame végétale au sein de la zone.

Traitement des espaces publics :

- L'aménagement du secteur devra être traité de manière homogène vis-à-vis de l'éclairage public, du mobilier urbain, de la signalétique, des aménagements paysagers, etc.
- L'aménagement de la voirie ne devra pas faire l'objet d'un traitement exclusivement minéral et strict. Ainsi, la voie principale de desserte sera agrémentée par le végétal pouvant prendre

la forme d'arbres hautes tiges, de noues paysagères, de bandes fleuries...

- La réalisation de l'opération devra privilégier une gestion des eaux pluviales alternatives qui favorisent la rétention en surface et de l'infiltration. Des aménagements de type noues paysagères, bassin tampons, tranchée d'infiltration devront donc être prévus.

Intégration qualitative des futures constructions le long des axes à grande circulation:

- Les dispositions prises concernant l'organisation générale de la zone d'activités et du traitement de ses abords permettent de limiter considérablement l'impact visuel des nouvelles constructions depuis l'A84,
- Au niveau de la RD675, les façades des bâtiments visibles depuis cet axe devront faire l'objet d'un traitement architectural de qualité afin de mettre en valeur cet axe.
- Par ailleurs, l'ensemble des nouvelles constructions devront respecter les prescriptions du règlement écrit concernant l'aspect extérieur des constructions. Ainsi, dans les zones UX et AUX, "les nouvelles constructions devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent. Les constructions contemporaines ou employant des techniques ou des matériaux nouveaux (bâtiments bioclimatiques, Haute-qualité-Environnementale, Très haute Performance Energétique, énergie positive, etc.) sont autorisées sous réserve d'une insertion de qualité dans l'environnement paysager et bâti du quartier". Des prescriptions plus spécifiques concernant les teintes des matériaux ont également été établies : "Les teintes dominantes seront choisies parmi les couleurs traditionnelles normandes et neutres proches des teintes figurant sur la palette ci-dessous. De manière générale, les teintes devront être choisies en harmonie avec les constructions voisines".

Traitement des limites parcellaires

- Le règlement écrit des zones UX, 1AUX et 2AUX prévoit qu'en limite de la zone A ou N, les clôtures seront accompagnées d'une haie bocagère permettant de créer un espace tampon.

Au regard de ces éléments,

- **la bande d'inconstructibilité de 100 mètres s'appliquant pour la zone AUx au niveau de l'A84 est supprimée et remplacée par les dispositions de l'OAP (création d'un espace tampon paysager de 20 mètres de largeur le long de l'A84),**
- **la bande d'inconstructibilité de 75 mètres s'appliquant pour la zone UX au niveau de la RD675 est supprimée, ce secteur s'inscrivant d'ailleurs dans un environnement déjà bâti.**

Les mesures prises en matière de sécurité, de nuisance, de qualité architecturale, d'intégration paysagère urbaine permettent en effet de conduire à cette conclusion.

B. LE SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT : TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE POUR L'OAP

OAP EC05 - SCHEMA D'ORIENTATIONS SEULLINES / COULVAIN

FRANGES DE L'OPÉRATION :

- Espace paysager pour la gestion de l'eau
- Intégration paysagère du projet

VITRINE DE EC05 DEPUIS LA RD :

- Assurer un traitement paysager des espaces non construits et une qualité architecturale des façades visibles depuis la RD

RENFORCER L'ACCESSIBILITÉ DES ZA :

- Aménager une liaison douce sécurisée entre les 2 sites et depuis l'aire de co-voiturage !

FRANGES DE L'OPÉRATION :

- Espace paysager pour la gestion de l'eau
- Intégration paysagère du projet

ANTICIPER UNE FUTURE EXTENSION :

- Prévoir une liaison douce en limite d'opération permettant de faire une réserve pour une éventuelle voie de desserte d'extension au sud.

ENTRÉE DE LA ZA :

- Espace paysager pour la gestion de l'eau
- Signalétique et information sur les entreprises
- Ralentisseur et sécurisation des traversées piétonnes
- Vue dégagée sur le grand paysage

ESPACE PUBLIC MAJEUR : visible depuis l'A84 et avec une vue dégagée sur le grand paysage

- Aire de retournement,
- stationnement visiteur,
- espace de convivialité à l'échelle du projet et des ambitions de la zone (par exemple, accueil traiteur ambulant / tables de pique-nique / parcours sportifs / installation équipement public de services mutualisés pour les entreprises / installation restaurant d'entreprise / accueil d'évènements ponctuels)
- réserve pour projet communautaire

UNE ARTÈRE CENTRALE OUVERTE SUR LE GRAND TERRITOIRE :

- Une seule voirie pour desservir des lots de tailles variables, ajustables et non contraints
- Une optimisation des coûts de voiries au profit de la qualité des espaces publics
- Bordée par 2 espaces de qualité : l'entrée de la ZA et l'espace de convivialité