



## ÉTUDE LOI BARNIER

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

Communes de Saint-Laurent-de-Condé et Grimbois

**PLUi approuvé le 31 mars 2022**

## **I. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE**

- A. PRÉAMBULE
- B. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE D'ÉTUDE

## **II. ÉTAT DES LIEUX**

- A. DOCUMENTS D'URBANISME
- B. CONTRAINTES DU SITE
  - Plan Local d'Urbanisme intercommunal Cingal Suisse Normande
  - Les contraintes sonores liées aux infrastructures du site
  - L'inconstructibilité liée aux infrastructures
  - Paysages et enjeux environnementaux
- C. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIE URBAINE

## **III. ENJEUX**

- A. ENJEUX SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
- B. ENJEUX À L'ÉCHELLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

## **IV. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT**

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



# I. PRÉSENTATION DE L'ÉTUDE

---

- A. PRÉAMBULE
- B. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE D'ÉTUDE

# A. PRÉAMBULE

La Communauté de communes Cingal Suisse-Normande a engagé l'élaboration d'un PLUi sur son territoire.

La présente étude porte sur un secteur de l'OAP à Saint-Laurent-de-Condé et Grimbosq. Le secteur se situe à l'interface des deux communes et est desservi par les départementales 562 et 156.

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 ;

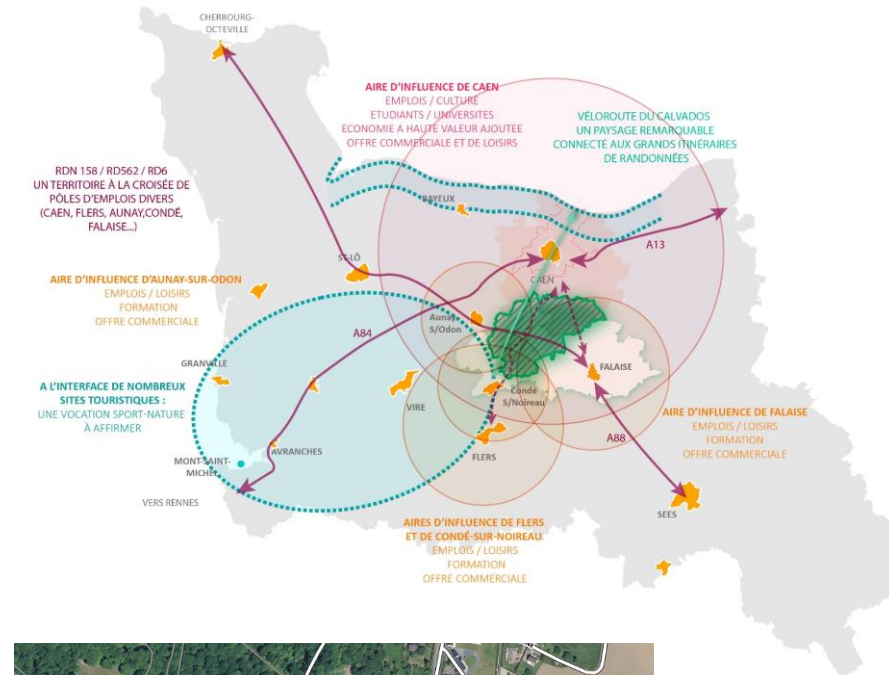
4° Aux réseaux d'intérêt public.

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 à urbaniser et d'établir les conditions permettant de réduire les bandes d'inconstructibilité s'appliquant sur le site d'étude.



Source : Géoportail, 2022  
Périmètre de l'OAP étudiée en noir.

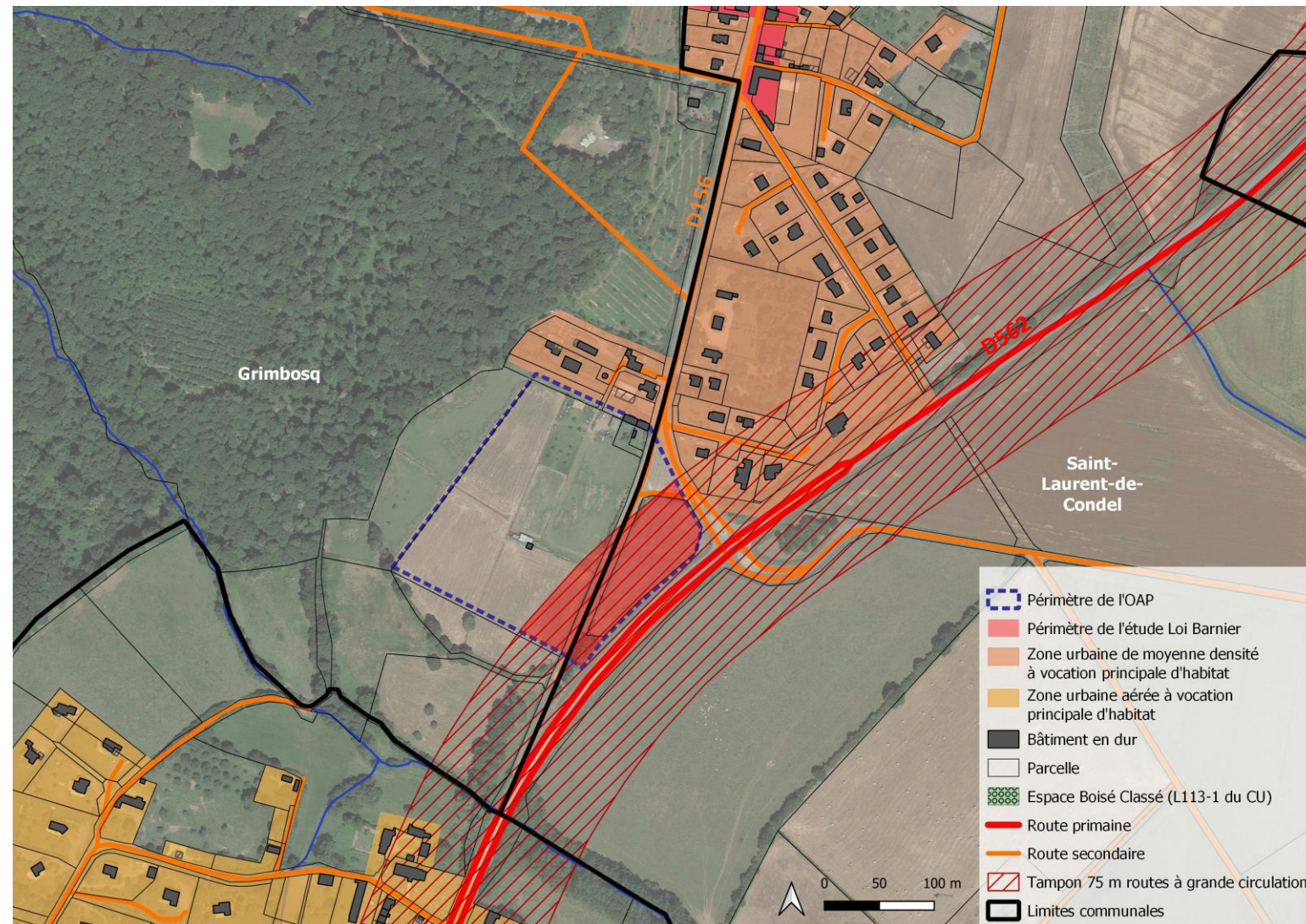
## B. SITUATION GÉOGRAPHIQUE DU SITE D'ÉTUDE

Situé dans le département du Calvados en Normandie, la Communauté de communes Cingal Suisse-Normande bénéficie d'une situation stratégique, à mi-chemin entre Caen, Vire, Falaise et Flers, et d'une bonne desserte routière grâce aux départementales 562 et 156.

La communauté de communes entretient des liens étroits avec les bassins économiques de Caen, Vire, Falaise, Flers, Condé-sur-Noireau et Aunay-sur-Odon.

Le secteur de l'OAP est situé à l'interface des communes de Saint-Laurent de Condé et Grimbosq. L'un des principaux enjeux est de mettre à profit l'effet vitrine de ce secteur stratégique et de qualifier ainsi l'entrée de ville de Saint-Laurent-de-Condé. L'OAP représente une surface d'environ 4,23 hectares en zone à urbaniser et intègre des espaces interstitiels, notamment les emprises de la D562 et la D156. Ces axes permettent une bonne desserte de la zone et offrent une localisation stratégique pour le développement économique de la commune et du territoire de la CC. La surface en rouge (11 357 m<sup>2</sup>) sur la carte représente le secteur d'étude Loi Barnier qui correspond au périmètre d'inconstructibilité.

Périmètre d'étude de la zone et desserte



Réalisation : VE2A 2022



## II. ÉTAT DES LIEUX

---

### A. DOCUMENTS D'URBANISME

### B. CONTRAINTES DU SITE

- Les contraintes sonores liées aux infrastructures
- L'inconstructibilité liées aux infrastructures
- Paysage et enjeux environnementaux

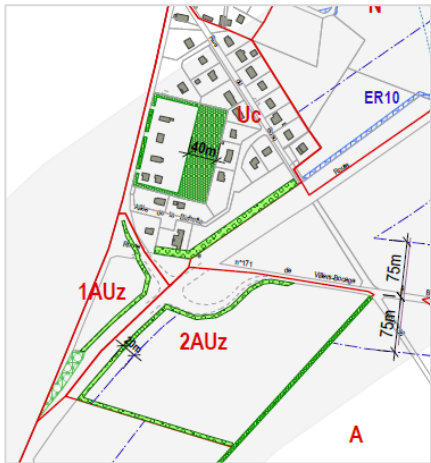
### C. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIE URBAINE

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

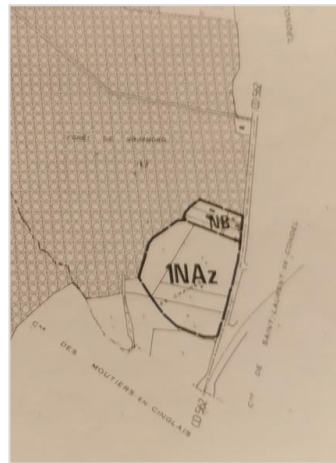
Le secteur est couvert par le PLU de la commune de Saint-Laurent-de-Condél et le POS de la commune de Grimbosq. Sur la commune de Saint-Laurent-de-Condél, la zone était reportée en zonage 1AUz tandis que sur la commune de Grimbosq, le zonage afférent était 1NAz (avant caducité du POS le 31/12/2020).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été approuvé le 31 mars 2022. Le règlement graphique du PLUi classe le secteur existant en N et le secteur prévu en extension en AUe. Le règlement des zones Aue se base sur les prescriptions de la page 37 à 54 du règlement écrit.

Le site étant traversé par la RD 562, il est soumis au régime de la Loi Barnier comme évoqué dans le propos introductif.

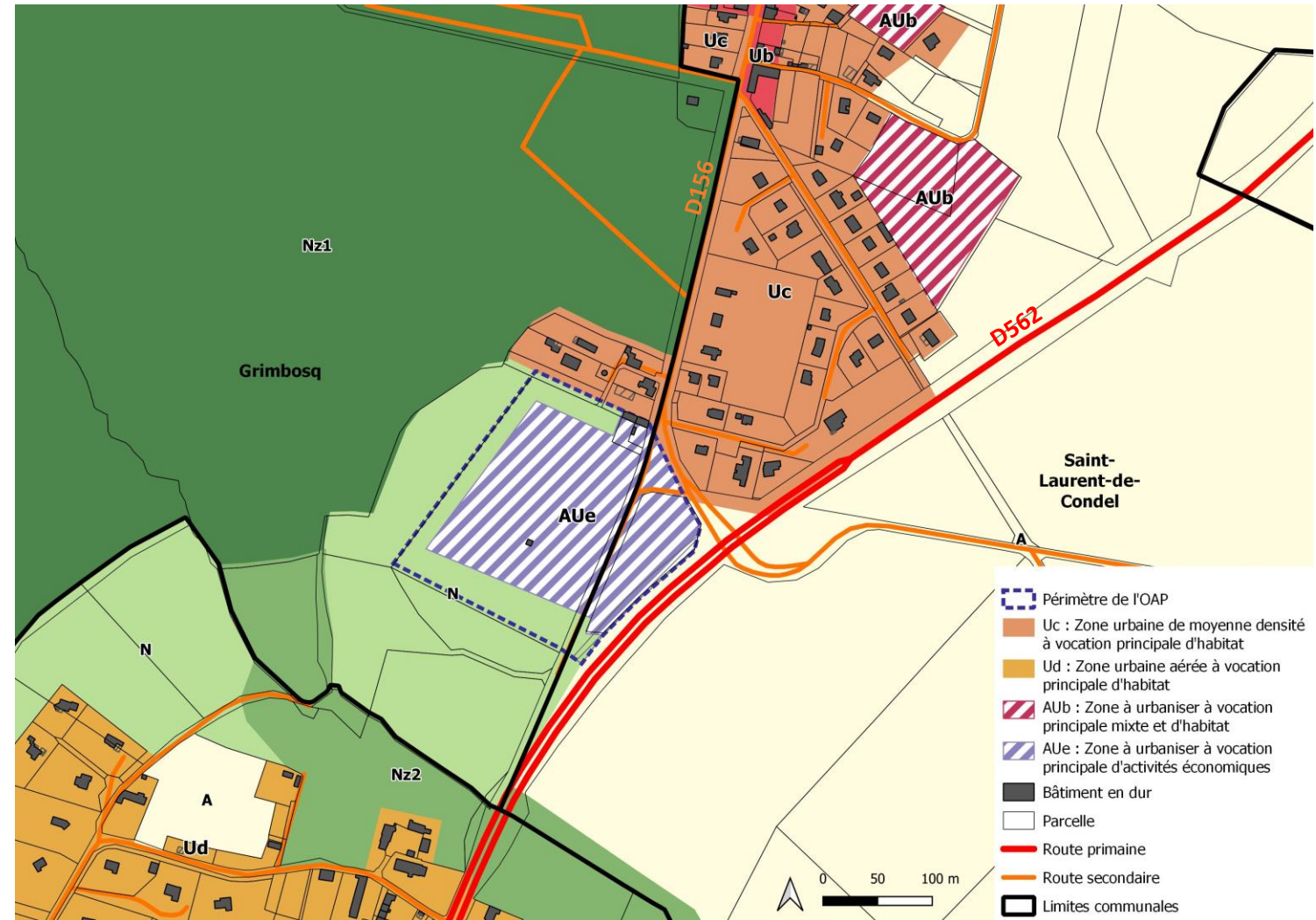


Extrait du PLU de Saint-Laurent-de-Condél



Extrait du POS de Grimbosq

### Extrait du plan de zonage du PLUi



Réalisation : VE2A 2022

## B. CONTRAINTES DU SITE

Les contraintes sonores liées aux infrastructures du site

### UN SECTEUR IMPACTÉ PRINCIPALEMENT PAR LES NUISANCES DE LA RD 562

À chaque catégorie de voie correspond une largeur maximale où il n'est pas possible de construire. La RD 562 est classée en catégorie 3 : c'est une route à grande circulation qui entraîne des nuisances sonores. Il n'est donc pas possible de construire dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

Les dispositions relatives à 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.



La RD 562 à Saint-Laurent-de-Condé  
Source : <https://www.google.fr/maps/>



Source : [http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr\\_décembre 2019](http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr_décembre 2019)



## B. CONTRAINTES DU SITE

L'inconstructibilité liées aux infrastructures

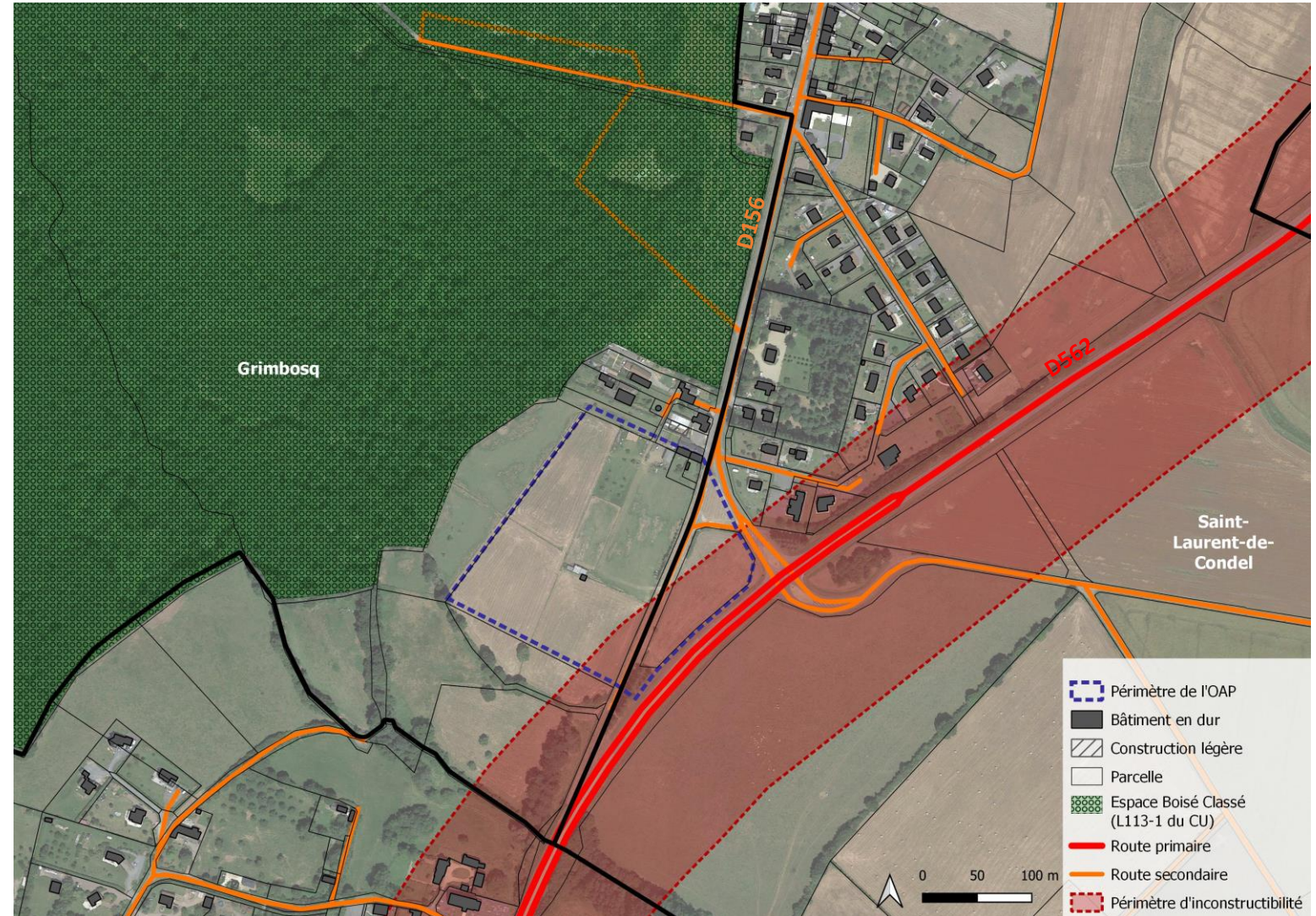
### UNE PARTIE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET EST SOUMISE AU RÉGIME DE LA LOI BARNIER

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 75 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 secteur de projet est ici concerné par cette mesure, du fait du passage de la RD 562 sur la commune de Saint-Laurent-de-Condé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant les zones contenues dans le PLUi 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.

#### Enjeux :

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



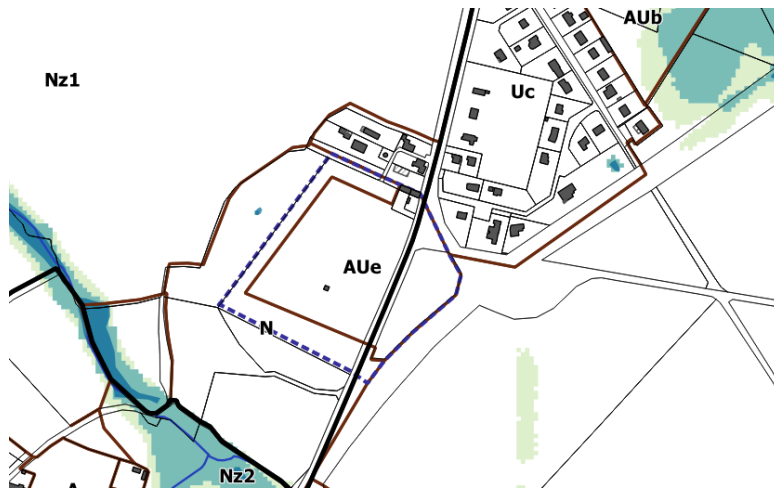
Réalisation : VE2A 2022

## B. CONTRAINTES DU SITE

Paysages et enjeux environnementaux

La zone d'étude ne présente pas d'enjeux particuliers d'un point de vue écologique :

Les cartographies de la DREAL indiquent clairement que le secteur ne comprend pas et n'est pas prédisposé aux zones humides.



Zones humides (Données DREAL octobre 2019)

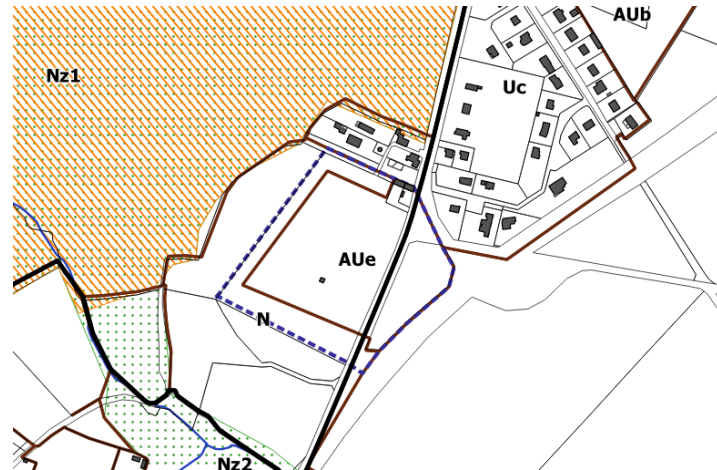
- Zones humides
- Milieux fortement prédisposés à la présence de zone humide
- Milieux faiblement prédisposés à la présence de zone humide

### Autres

- Zonage
- Cours d'eau

est localisé à proximité

Concernant les milieux naturels, le site est localisé à proximité d'espaces naturels sensibles et d'une zone naturelle identifiée en ZNIEFF de type 2. La définition de continuité écologique à l'échelle du SCoT a été déclinée à l'échelle du PLUi. Le zonage préserve cette continuité, de sorte que le site d'étude ne l'entrave pas et la zone du projet est hors des emprises de la trame écologique.

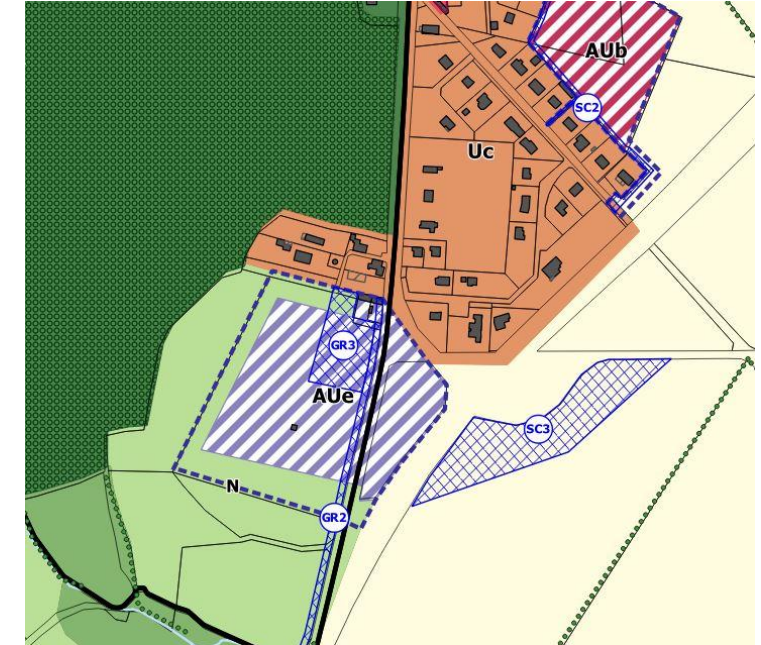


Réservoirs de biodiversité

- Espaces naturels sensibles - 2019
- Natura 2000 (DREAL octobre 2019)
- ZNIEFF de type 1 (DREAL octobre 2019)
- ZNIEFF de type 2 (DREAL octobre 2019)

### Autres

- Zonage
- Cours d'eau



STECAL

- Nenr : zone pour la production d'énergie renouvelable
- NI : zone naturelle à vocation de loisirs (STECAL)
- Nt : zone naturelle à vocation de loisirs et de tourisme (STECAL)
- Neq : zone naturelle à vocation d'équipements tels que cimetières, station d'épuration,... (STECAL)
- Ae : zone agricole à vocation économique (STECAL)

### Zones naturelles et agricoles

- A : zone agricole
- Nc : zone de carrières
- N : zone naturelle
- Nz2 : zone naturelle en ZNIEFF de type 2
- Nz1 : zone naturelle en ZNIEFF de type 1
- Np : Zone naturelle protégée

## B. CONTRAINTES DU SITE

Paysages et enjeux environnementaux

Destination	Zone agricole et zone naturelle		Réservoirs de biodiversité		STECAL et autres Nc, Nenr, NI, Nt, Neq, Ae, Nc
	A	N	Nz2	Nz1	
Les extensions et annexes des constructions existantes	<p>Autorisées pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les constructions dont les destinations sont autorisées ci-après,</li> <li>- les constructions d'habitations existantes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site</li> </ul> <p>Les abris pour animaux (hors activité agricole principale) sous réserves des conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- constituer une annexe ou extension d'une construction d'habitation existante,</li> <li>- ne pas être totalement clos (clos sur 3 côtés maximum)</li> <li>- être implantés à l'intérieur d'une zone de 40 mètres mesurée à partir des murs extérieur du bâtiment principal d'habitation,</li> <li>- qu'ils ne dépassent pas 6 mètres au faitage ou 4 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse,</li> <li>- qu'ils soient d'une superficie maximale de 20 m².</li> </ul>		Interdites		Autorisées quelle que soit la destination existante
Les changements de destination	<p>Autorisés pour les bâtiments étoilés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,</li> <li>- uniquement pour un changement vers les destinations autorisées ou suivantes : habitat, commerce, hébergement hôtelier, bureaux, artisanat.</li> </ul>				Autorisés
Les constructions destinées à l'exploitation agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (1)	Autorisées	Autorisées à condition d'être liées à une exploitation agricole existante dont un bâtiment est déjà implanté sur l'unité foncière.	Autorisées à condition d'être liées à siège d'exploitation existant à la date d'approbation du SCoT		Autorisées à condition d'être liées à une exploitation agricole existante dont un bâtiment est déjà implanté sur l'unité foncière.
Les constructions destinées à l'exploitation forestière	Autorisées		Interdites		

Les règles fixées dans le règlement écrit du PLUi protègent et limitent les usages dans les secteurs périphériques à la zone de projet.

*Extrait du règlement du PLUi.*

## B. CONTRAINTES DU SITE

Paysages et enjeux environnementaux

Destination	Zone agricole et zone naturelle		Réservoirs de biodiversité		STECAL et autres
	A	N	Nz2	Nz1	Nc, Nenr, NI, Nt, Neq, Ae, Nc
Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs	Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (2)		Autorisées à condition de ne pas constituer une extension de l'urbanisation (2)		Autorisées
Les reconstructions à l'identique	Autorisées sauf en cas de sinistre si celui-ci a pour origine un risque naturel référencé dans les documents graphiques du règlement et mis en annexes du PLUi (sauf études complémentaires).				
Les constructions destinées à l'habitation	Sont autorisées les constructions/extensions destinées à l'habitation nécessaires au bon fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve : - De justifier une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, - D'être situées à proximité des installations nécessitant une surveillance.		Interdites		Les nouvelles constructions d'habitation sont uniquement autorisées pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la gestion, la surveillance et l'entretien des établissements autorisés et sous réserve que le logement soit intégré dans le projet de bâtiment d'activités ou d'équipements.
Autres destinations (hébergement hôtelier, bureaux, commerce, l'artisanat, industrie, etc.)	Interdites		Cf. « Dispositions relatives aux STECAL » et « Dispositions relatives à la zone Nc »		
Les affouillements et exhaussements de sols	Autorisés à condition qu'ils répondent au moins à l'une des nécessité suivante : - nécessaires à une destination autorisée, - nécessaires à la restauration et à la création de talus plantés, - nécessaires à la gestion des eaux pluviales.				

Les règles fixées dans le règlement écrit du PLUi protègent et limitent les usages dans les secteurs périphériques à la zone de projet.

*Extrait du règlement du PLUi.*

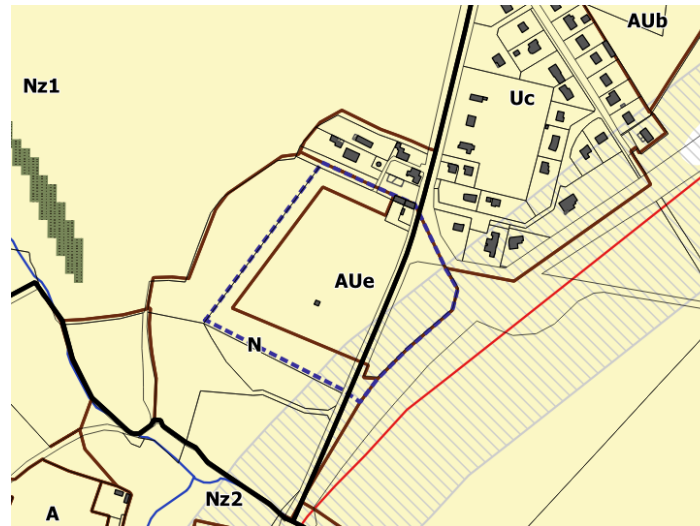
# B. CONTRAINTES DU SITE

## Paysages et enjeux environnementaux

Concernant la ressource en eau, le site présente quelques contraintes mais ces dernières n'ont pas d'impact direct sur le projet :

- Le secteur n'est pas concerné par un périmètre de protection de captage ;
- Il n'est pas soumis au risque inondation par débordement ou ruissellement. Cependant, les nappes phréatiques sont situées à moins d'un mètre de profondeur, nécessitant une attention particulière lors de la construction de sous-sols et de réseaux.

Le secteur n'est pas concerné par un autre risque naturel majeur (risque de gonflement d'argile, risque de chutes de blocs...). Il ne présente pas non plus de cavité ou d'aléas marnières.



### Risques associés aux mouvements de terrain

- Cavités souterraines
- ▨ Périmètre de sécurité lié à un indice de cavité
- ▤ Communes avec des cavités non localisées

Source : DREAL décembre 2019

### Aléas miniers (cf. PPRM du Bassin de Soumont-Saint-Quentin)

- ▨ Aléa fort
- ▤ Aléa moyen
- ▧ Aléa faible

Source : DREAL décembre 2019

### Aléa retrait et gonflement des argiles

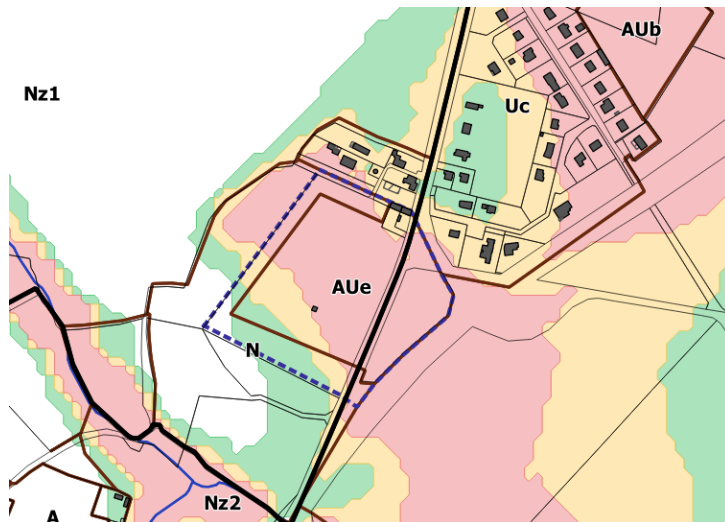
- ▨ Aléa moyen
- ▧ Aléa faible

Source : BRGM

### Risques de chutes de blocs

- ▨ Terrain moyennement prédisposé : pente très forte
- ▤ Terrain faiblement prédisposé : pente forte

Source : DREAL décembre 2019



### Risque d'inondation par débordement de cours d'eau

- ▨ Zone d'aléas moyens à forts : débordement supérieur à 1m
- ▤ Zone inondable par débordement de cours d'eau

Source : DREAL décembre 2019

### Risque d'inondation par remontée de nappes

- ▨ Zone de prise en compte de l'évolution des aléas suite à la réalisation de travaux
- ▤ Zones de débordements de la nappe phréatique

### Profondeur de la nappe phréatique en période de très hautes eaux

- ▨ 0 à 1 m : risque d'inondation des réseaux et sous-sols
- ▤ de 1 à 2,5 m : risque d'inondation des sous-sols
- ▧ de 2,5 à 5m : risque pour les infrastructures profondes

Source : DREAL décembre 2019

Concernant les risques technologiques, le site n'est pas concerné par le risque industriel et il est principalement impacté par les nuisances sonores causées par la RD 562.

En bref, la rare contrainte impactant le secteur de projet est le classement en zone à risque de nuisances sonores en lien avec le passage de la RD 562.

### Conclusion :

Le contexte environnemental présente peu d'enjeux et les contraintes présentes sont connues et identifiées. Elles ne sont pas de nature à impacter le projet car déjà encadrées par une législation propre ou intégrée au projet.

# C. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIE URBAINE

Entrée de ville

L'occupation autour du secteur de projet est constituée de paysages agricoles et naturels ainsi que de quelques bâtiments de services et d'habitations.

Le secteur est entouré et desservi par une emprise départementale qui n'a plus d'usage et par les départementales D562 et D156. Sur la partie Nord, côté Saint-Laurent de Condé, un carrefour marque l'entrée de la commune et organise la desserte viaire des parcelles. La sécurité est assurée par rapport aux axes structurants.

Les caractéristiques du site ne révèlent pas de caractères de danger particuliers vis à vis de la sécurité routière. Les aménagements existants permettent d'assurer la desserte des zones d'extensions sur Saint-Laurent de Condé sans aménagement conséquent sur les axes de desserte structurants.

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



1



3

*Espaces naturels et agricoles aux alentours du site*



2



4

*Cabinet médical de Saint-Laurent de Condé et habitations privées*



5

*Voie plus en usage*

# C. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIE URBAINE

Entrée de ville

Le découpage parcellaire est organisé autour des voies d'accès. Les bâtiments à proximité sont organisés de façon hétérogène par rapport aux voies (à savoir soit une implantation perpendiculaire soit parallèle). Ils sont soit à usage d'habitation soit à usage de services (cf. photos page précédente).

## Enjeux :

- Permettre l'aménagement d'une zone d'activité de qualité, contribuant à la bonne image du Cingal-Suisse Normande et attractive pour les entreprises ;
- Contribuer à l'aménagement d'une entrée de ville qui valorise la commune de Saint-Laurent-de-Condol, commune de proximité identifiée comme structurante pour le territoire.



Plan cadastrale de la zone étudiée  
Source : Géoportail

# C. FONCTIONNEMENT ET MORPHOLOGIQUE URBAINE

Entrée de ville







### III. ENJEUX

- A. ENJEUX SUR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE
- B. ENJEUX À L'ECHELLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

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

Le secteur étudié présente l'occasion de développer l'activité économique sur les territoires de Saint-Laurent-de-Condé et Grimboisq.

Ce secteur de projet à dominante économique semble adapté au regard notamment de son faible impact environnemental et de sa position stratégique évoqué dans les propos introductifs.

Au-delà de son intérêt économique ce secteur peut participer à une réelle mise en valeur de l'entrée de ville aujourd'hui peu lisible.

Par ailleurs, la localisation à proximité d'un embryon économique (cabinet médical/pharmacie) permet d'envisager une mise en valeur certaine du secteur et le confortement d'une potentielle centralité.

## LE PLU<sub>i</sub> CINGAL SUISSE NORMANDE : EXTRAITS DU PADD

« L'activité économique du territoire est aussi fortement marquée par la présence de nombreuses petites entreprises artisanales sur le territoire. Il s'agit notamment d'entrepreneurs indépendants spécialisés dans les domaines de l'artisanat et de la construction. Ce tissu artisanal, situé au plus près de la population et maillant le territoire, est une chance et une richesse. »

### PISTES D' ACTIONS :


- Permettre le développement des activités situées dans le « diffus » et assurer leur pérennité en identifiant les espaces stratégiques pour le développement des activités.
- Permettre la création de nouvelles zones d'activités en compatibilité avec les orientations du SCoT de sortes à

privilégier l'implantation de nouvelles zones d'activités économiques à proximité des principaux axes de déplacements et des secteurs les mieux équipés en équipements et services divers.

### EXTRAITS DU SCOT :


Le SCoT prévoit plusieurs orientations en matière de développement économique :


« Le défi majeur de Caen-Métropole est de développer l'attractivité et la compétitivité du territoire tout en améliorant la répartition géographique des activités et en garantissant l'accès à la formation et à l'emploi pour tous. Si le SCoT ne constitue pas en soi un outil de développement économique, il offre la possibilité d'organiser le territoire et de créer les conditions les plus favorables à l'exercice des activités. Son ambition est de renforcer la performance et le dynamisme économique de Caen-Métropole pour susciter la création d'emplois et, de façon induite, la croissance démographique de sa population. »

Envoyé en préfecture le 13/11/2019  
Reçu en préfecture le 13/11/2019  
Affiché le   
ID : 014-251403184-20191018-OC832\_2019000-DE

DOSSIER D'APPROBATION DE LA REVISION

Vu pour être annexé à la délibération  
du Comité syndical du 18 Octobre 2019,


Le Président,  
  
Joël BRUNEAU



**SCoT**  
Schéma de cohérence territoriale  
Caen Métropole


**SCoT CAEN-METROPOLE**

**DOCUMENT D'ORIENTATION  
ET D'OBJECTIFS**



**PÔLE METROPOLITAIN  
CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE**

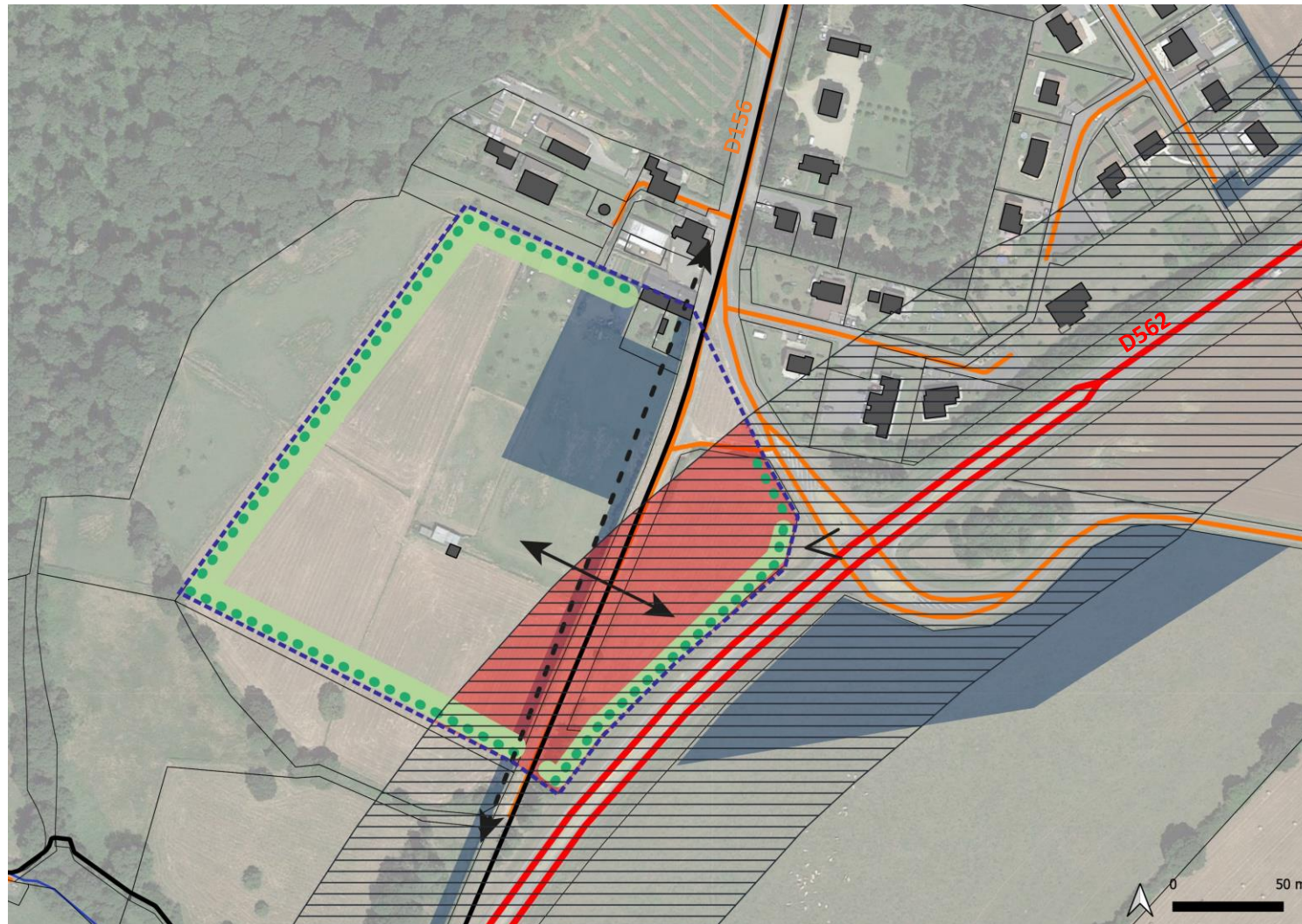
Pôle Métropolitain Caen Normandie Métropole  
19 avenue Pierre Mendès France - 14000 CAEN  
scot@caen-metropole.fr - Tel. : 02 31 86 39 00  
www.caen-metropole.fr















**AUCAME**  
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole  
21 rue de la Miséricorde - 14000 CAEN  
Tel. : 02 31 86 94 00 - contact@aucame.fr  
www.aucame.fr

## B. ENJEUX À L'ECHELLE DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE



-  Limites communales
-  Périmètre de l'OAP
-  Diminuer la marge d'inconstructibilité liée aux infrastructures
-  Emplacements réservés au plan de zonage
-  Périmètre de l'étude loi Barnier : Gérer et tamponner les nuisances sonores des infrastructures par le paysage
-  Structurer une vue et des perspectives depuis le futur carrefour qui valorise la zone et l'entrée de ville
-  Permettre une bonne intégration paysagère par la plantation d'une haie sur talus
-  Secteur dédié à la création d'espaces paysagers ou jardins
-  Principe de liaison viaire à établir
-  Développer les mobilités douces pour faciliter l'accès aux services
-  Route primaire
-  Route secondaire

Réalisation : VE2A 2022



## IV. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT

---

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

# A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le diagnostic et l'analyse des contraintes indiquent que le projet d'extension de la zone sur les communes de Saint-Laurent-de-Condé et Grimboisq rencontre peu d'obstacles. Des mesures, notamment via la mise en place d'une OAP, sont prises par le PLUi pour garantir la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que la qualité de l'urbanisme et des paysages. Ces mesures sont les suivantes :

## Conditions d'accès et sécurité :

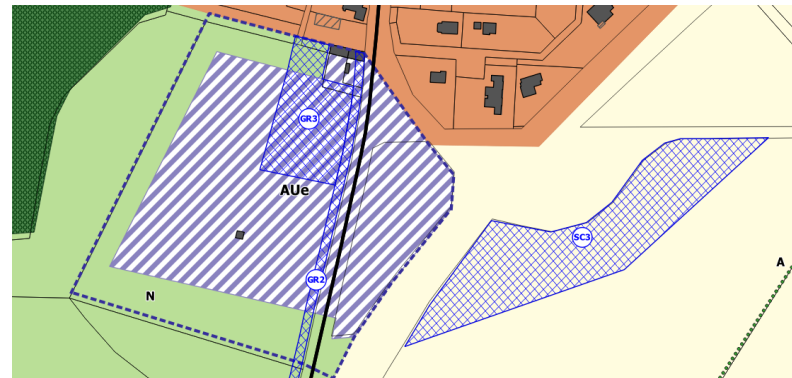
- Une réflexion est en cours pour transformer l'actuel carrefour de Saint-Laurent de Condé en giratoire afin d'améliorer l'accessibilité de la commune et donc de la zone d'étude. Par ailleurs, l'ancienne emprise départementale qui longe le site vient d'être rétrocédée à la commune. Elle pourrait être aménagée en liaison douce ce qui participerait à la sécurisation et à la pacification des accès à la future zone.
- Le département a pour objectif de sécuriser le carrefour d'entrée de ville de Saint-Laurent-de-Condé grâce à un emplacement réservé (SC6) entre la RD 562 et la RD 156.
- La desserte permettant de desservir le secteur à projet devra se raccorder à la RD 156. Un principe d'accès voirie sera également établie au sein de l'OAP entre les deux secteurs.

## Prise en compte des nuisances :

- Ce secteur est dédié à l'accueil d'activités économiques (classement en zone AUe dans le PLUi). Le règlement 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 la RD 562.

N°	Bénéficiaire	Surface (m²)	Localisation	Destination
SC1	Commune	616	St-Laurent-de-C.	Aménagement urbain
SC2	Commune	1656	St-Laurent-de-C.	Cheminement
SC3	Département	11147	St-Laurent-de-C.	Aménagement du carrefour
SC4	Commune de Fresney-le-Vieux	2367	St-Laurent-de-C.	Cheminement
SC5	Commune	4184	St-Laurent-de-C.	Aménagement urbain
SC6	Département	225	St-Laurent-de-C.	Sécurisation du carrefour

Table des emplacements réservés



Zoom sur les emplacements réservés en lien avec la zone d'étude

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

### Traitement paysager aux abords de la RD 562 :

- La stratégie mise en place dans la cadre de l'OAP vise à créer des abords fortement paysagés et arborés le long de la RD 562 notamment les trois principes d'aménagement suivants :
  - Le site sera planté sur sa périphérie d'une haie bocagère sur talus composée d'un panachage d'arbres de haut-jet, de cèpée et de bourrage (voir annexes réglementaires reprises à la fin du présent document)).
  - Un espace tampon végétalisé de 20 mètres sera mis en place pour masquer les constructions à vocation économique. Cet espace accueillera des aménagements paysagés favorisant la qualité paysagère des perceptions sur la zone d'activités et limiter l'impact physique des nuisances liées au trafic de la RD 562. 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. 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. Se rapporter à la liste des essences locales à planter et prescriptions de plantations disponibles dans le règlement écrit.

# A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- La zone économique sera accompagnée de la création d'un espace public, une place visible de la route permettant de qualifier l'entrée de ville de Saint-Laurent-de-Condé. Cet espace permettra de créer un lieu de convivialité à l'échelle de la zone d'activités et d'affirmer de manière singulière la présence de ce pôle économique sur le territoire tout en évitant d'impacter négativement la qualité paysagère des lieux par un effet vitrine urbain de type linéaire bâti. Par ailleurs, cet espace permettra de fluidifier et apaiser les circulations autour du pôle médical/pharmaceutique déjà existant.

Ainsi, le caractère naturel et végétal de la RD 562 sera conservé et les nouvelles constructions seront très peu perceptibles depuis cet axe de grande circulation.

## 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 favorise 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 de l'axe 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 la RD 562.
- Au niveau de la RD 562, 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 AUe, « les nouvelles constructions [...] devront veiller à maintenir l'harmonie générale du secteur où elles s'implantent par des compositions de façades en cohérence avec le bâti traditionnel ». Il faudra également privilégier des « volumes sobres issus d'un plan rectangulaire et en évitant la multiplication des décrochements ». Les constructions doivent « être adaptées par leur type et leur conception à la topographie ». Des prescriptions plus spécifiques ont été également établies : « les façades, soubassements, murs de soutènement ou murs de clôtures qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents recevront un parement ou un enduit, soit peint, soit teinté

dans la masse ». D'autres prescriptions sont à retrouver dans le règlement.

## Traitement des limites parcellaires :

- Le règlement écrit de la zone AUe prévoit que les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites de zones naturelles et agricoles. En limite de ces zones naturelles et agricoles, les nouvelles clôtures devront être composées d'essences locales « bocagères » dont la liste figure en annexe du règlement écrit (*Liste des essences locales à planter*), doublées ou non de lisses normandes ou de grillages.

## Au regard de ces éléments et compte tenu des mesures prises en matière de sécurité, de nuisance, de qualité architecturale, d'intégration paysagère urbaine :

**La bande d'inconstructibilité de 75 mètres s'appliquant pour la zone AUe au niveau de RD 562 est réduite à 20 mètres par rapport à l'axe de circulation sur une bande d'environ 160 mètres de long.**

**La bande d'inconstructibilité est remplacée par les dispositions de l'OAP (création d'un espace tampon paysager de 20 mètres de largeur le long de la RD 562 comprenant notamment une haie bocagère sur talus).**

# A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

## EXTRAITS DES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES : LISTE DES ESSENCES LOCALES À PLANTER ET PRESCRIPTIONS DE PLANTATIONS

### Liste des essences locales à planter et prescriptions de plantations

#### 1) Essences

Les essences pouvant être plantées sont listées ci-dessous. La plantation doit comprendre un panachage d'arbres de haut-jet, de cépée et de bourrage. Une essence fruitière (pommier, poirier, prunier, etc...) devra être présente à minimum tous les 25 mètres.

Strate	Nom commun	Nomenclature
Arbre de haut-jet	Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
	Alisier torminal	<i>Sorbus torminalis</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
	Chêne rouvre	<i>Quercus petraea</i> ( <i>Quercus sessiliflora</i> Salisb, <i>Quercus robur</i> L. var. <i>petraea</i> Matt)
	Hêtre vert	<i>Fagus sylvatica</i>
	Merisier	<i>Prunus avium</i>
	Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
	Noyer noir	<i>Juglans nigra</i>
	Peuplier tremble ou Tremble d'Europe	<i>Populus tremula</i>
	Sorbier des oiseaux (1)	<i>Sorbus aucuparia</i> (1)
	Sorbier domestique	<i>Sorbus domestica</i>
	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Arbuste de Bourrage	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
	Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
	Cerisier de Sainte Lucie ou Faux mérisier	<i>Prunus mahaleb</i>

Arbre de cépée	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>
	If commun	<i>Taxus baccata</i>
	Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
	Poirier franc	<i>Pyrus pyraeaster</i>
	Pommier franc ou Pommier sauvage	<i>Malus sylvestris</i>
	Prunier myrobolan	<i>Prunus cerasifera</i>
	Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Arbuste de Bourrage	Saule cendré ou Saule gris	<i>Salix cinerea</i>
	Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
	Ajonc d'Europe	<i>Ulex europaeus</i>
	Amélanchier commun	<i>Amelanchier vulgaris</i>
	Argousier	<i>Hippophae rhamnoides</i>
	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i> ( <i>Rhamnus frangula</i> , <i>Frangula dodonei</i> )
	Buis à feuilles longues	<i>Buxus longioribus folii</i>
	Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
	Cornouiller mâle	<i>Cornus mas</i>
	Cornouiller sanguin (1)	<i>Cornus sanguinea</i> (1)
	Coudrier ou noisetier commun	<i>Corylus avellana</i>
	Eglantier	<i>Rosa canina</i>
	Fusain d'Europe	<i>Euonymus europaeus</i>
	Genêt à balais	<i>Cytisus Scoparius</i>
Houx commun	<i>Ilex aquifolium</i>	

# A. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

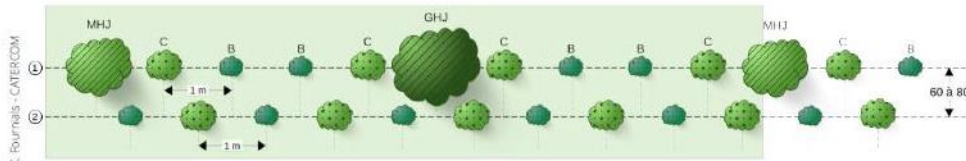
## EXTRAITS DES ANNEXES RÉGLEMENTAIRES : LISTE DES ESSENCES LOCALES À PLANTER ET PRESCRIPTIONS DE PLANTATIONS

Lilas vulgaire (1)	<i>Syringa vulgaris</i> (1)
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Troène vulgaire	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne lantane	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne orbier	<i>Viburnum opulus</i>

(1) : Hors essence ornementale

### 2) Plantation d'une haie sur talus ou d'une haie double rangs

Une haie sur talus sera mise en place en cas de pentes et/ou de risques érosifs. En l'absence de pente et/ou de risque érosif, la haie sur talus pourra être remplacée par une haie plantée en double rangs.



Exemple de schéma de plantation d'une haie double type

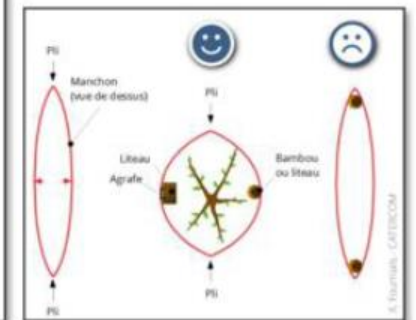
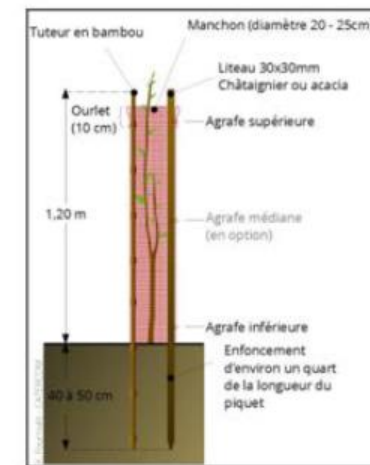
Un mètre sera laissé entre chaque plants. Pour les haies double rangs, les deux rangs d'arbres, d'arbustes et de bourrages seront plantés en quinconce. Les deux rangs pourront être séparés par une distance de 60 à 80 cm.

### 3) Le paillage

Un paillage biodégradable devra être disposé au pied de la haie (exemple : copeaux de bois, paille, laine de mouton, etc...). La bâche, même biodégradable, est proscrite.

### 4) Protection des plants (recommandation)

Des protections biodégradables seront installées sur l'ensemble des hauts jets et moyen hauts jets plantés. (Exemples : manchon Bisodisac 330g ; Eco Protect Plants).





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

**SAINT LAURENT DE CONDEL ET GRIMBOSQ**  
SURFACE TOTALE DU SECTEUR = 4,23 HA

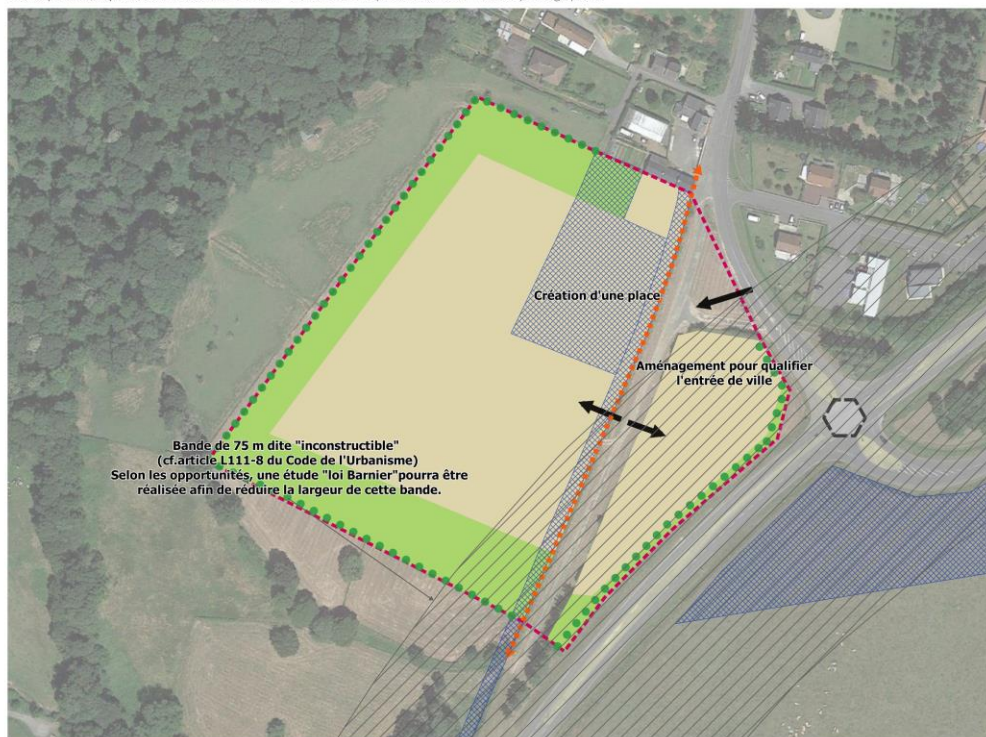


**SAINT LAURENT DE CONDEL ET GRIMBOSQ**  
SURFACE TOTALE DU SECTEUR = 4,23 HA



Les dispositions applicables à l'ensemble des OAP devront être respectées et notamment le phasage prévu.

Les dispositions applicables à l'ensemble des OAP devront être respectées et notamment le phasage prévu.



- Métrétre de l'OAP
- Opération d'aménagement d'un seul tenant
- Opération d'aménagement soumis à un secteur
- Bâtiment à garer
- Bâtiment à domicile
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur principal pour l'implantation d'habitat dense (habitat individuel, collectif) à hauteur autorisée de l'espace public de proximité
- Secteur de commerces ou de services à maintenir, à valoriser ou à créer
- Secteur à vocation principale d'équipements ou services publics
- Espace public de proximité à créer (square, allée, jardin collectif, etc. de plus, etc.) La localisation du schéma est indicative et peut être différente
- Principe d'espaces paysagers et/ou naturels à préserver, à valoriser ou à créer
- Espace de jardins à préserver
- Secteur dédié à la création d'espaces paysagers ou jardins
- Espace dédié à la création de stationnement
- Secteur à vocation principale d'activités économiques
- Secteur à vocation principale de petits commerces, services et équipements
- Secteur à vocation mixte: habitat, équipements, services et commerces de proximité
- Espace paysager à créer: "boulevard", "haies bocagères"
- Espace paysager à préserver (ou à récréer)
- Principe de connexion des modes
- Espace à maintenir, valoriser ou à créer
- Chemin de randonnée pédestre
- Espace à maintenir ou à créer
- Principe de couloir vert à créer
- Principe d'accès vapore à établir
- Création d'accès vapore interdit
- Principe de liaison vapore à établir
- Principe de liaison vapore à étudier
- Vaire existante à requalifier
- Principe de voie à sens unique
- Principe de descente secondaire
- Accès vapore à maintenir
- Maintien d'un accès au parcifiable agricole
- Vaire sur le pavage ou un bâtiment remarquable à préserver ou à valoriser
- Principe d'organisation du bâti permettant de qualifier/structurer les entreprises publiques
- Principe de bâti autorisé au nivel d'organisation du bâti permettant de structurer/qualifier les entreprises publiques
- Mise à disposition
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Localisation privilégiée pour la création de stationnement
- Arbre à préserver/ou à planter
- Réserve naturelle à installer
- Site intégré et paysager de regroupement des usagers
- Intégration des usagers dans le service de transport de ne pas entrer dans la zone
- Emplacement Réservés au plan de zonage

PLUi Communauté de Communes Cingal Suisse-Normande - Pièce n° 3 : OAP - Document approuvé le 31 mars 2022

*Bande d'inconstructibilité à 75 mètres*



- Métrétre de l'OAP
- Opération d'aménagement d'un seul tenant
- Opération d'aménagement soumis à un secteur
- Bâtiment à garer
- Bâtiment à domicile
- Secteur à vocation principale d'habitat
- Secteur principal pour l'implantation d'habitat dense (habitat individuel, collectif) à hauteur autorisée de l'espace public de proximité
- Secteur de commerces ou de services à maintenir, à valoriser ou à créer
- Secteur à vocation principale d'équipements ou services publics
- Espace public de proximité à créer (square, allée, jardin collectif, etc. de plus, etc.) La localisation du schéma est indicative et peut être différente
- Principe d'espaces paysagers et/ou naturels à préserver, à valoriser ou à créer
- Espace de jardins à préserver
- Secteur dédié à la création d'espaces paysagers ou jardins
- Espace dédié à la création de stationnement
- Secteur à vocation principale d'activités économiques
- Secteur à vocation principale de petits commerces, services et équipements
- Secteur à vocation mixte: habitat, équipements, services et commerces de proximité
- Espace paysager à créer: "boulevard", "haies bocagères"
- Espace paysager à préserver (ou à récréer)
- Principe de connexion des modes
- Espace à maintenir, valoriser ou à créer
- Chemin de randonnée pédestre
- Espace à maintenir ou à créer
- Principe de couloir vert à créer
- Principe d'accès vapore à établir
- Création d'accès vapore interdit
- Principe de liaison vapore à établir
- Principe de liaison vapore à étudier
- Vaire existante à requalifier
- Principe de voie à sens unique
- Principe de descente secondaire
- Accès vapore à maintenir
- Maintien d'un accès au parcifiable agricole
- Vaire sur le pavage ou un bâtiment remarquable à préserver ou à valoriser
- Principe d'organisation du bâti permettant de qualifier/structurer les entreprises publiques
- Principe de bâti autorisé au nivel d'organisation du bâti permettant de structurer/qualifier les entreprises publiques
- Mise à disposition
- Principe d'aménagement du carrefour/ mise en valeur de l'entrée de ville
- Localisation privilégiée pour la création de stationnement
- Arbre à préserver/ou à planter
- Réserve naturelle à installer
- Site intégré et paysager de regroupement des usagers
- Intégration des usagers dans le service de transport de ne pas entrer dans la zone
- Emplacement Réservés au plan de zonage

PLUi Communauté de Communes Cingal Suisse-Normande - Pièce n° 3 : OAP - Document approuvé le 31 mars 2022

*Bande d'inconstructibilité réduite à 20 mètres*