

**sanofi**

•  
**PJ n° 4**

*Compatibilité du projet avec  
les documents d'urbanisme*

•

16/05/2023

## 1. Contexte

Le présent document étudie la compatibilité du projet d'extension du magasin L sur le site Sanofi de Lisieux avec le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) de LINTERCOM Lisieux Pays d'Auge Normandie.

Ce PLUi a été approuvé le 21 décembre 2016 et a fait l'objet de plusieurs modifications/révisions rappelées ci-dessous :

- 9 novembre 2017 : Modification
- 31 mai 2018 : Révision
- 31 janvier 2019 : Modification
- 14 janvier 2021 : Révision
- 27 janvier 2022 : Modification
- 23 juin 2022 : Révision

Le projet d'extension du magasin L se situe en zone urbanisée à vocation économique en secteur UXi.

Le terrain d'assiette est entouré de constructions de type industriel, plus spécialement axées sur la logistique. Il comporte déjà plusieurs bâtiments ayant fait l'objet de constructions successives dédiées à l'activité de Sanofi.

Il est composé des parcelles cadastrales suivantes :

- Parcelle réf. BM 129 = 1 136 m<sup>2</sup>
- Parcelle réf. BM 126 = 587 m<sup>2</sup>
- Parcelle réf. BM 131 = 7 011 m<sup>2</sup>
- Parcelle réf. BM 206 = 25 000 m<sup>2</sup>
- Parcelle réf. BM 125 = 11 087 m<sup>2</sup>
- Parcelle réf. BM 113 = 16 757 m<sup>2</sup>

L'essentiel des constructions et aménagements dans le cadre du projet (Extension du magasin L & nouveau parking pour véhicules légers) se situe plus précisément sur la parcelle cadastrale 206 à l'est du site.



Figure 1 : Parcelles cadastrales occupées par le site Sanofi de Lisieux

## 2. Compatibilité du projet avec le règlement du PLUi

**Le projet d'extension du magasin respecte les dispositions du règlement du PLUi définies pour les zones UX et le secteur UXi résumées ci-après.**

Ce projet a, en effet, déjà fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée en mairie de Lisieux le 2 février 2023 intégrant une notice architecturale justifiant de sa compatibilité avec les dispositions du PLUi applicables en secteur UXi.

Cette demande a été accordée et le **permis de construire délivré par le maire de Lisieux par un arrêté municipal en date du 3 avril 2023 (PC n° 014 366 23 00005).**

### 2.1 Usage des sols et destination des constructions

Dans l'ensemble de la zone, sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux et de commerces (sauf exemptions particulières) ;
- Les constructions, ouvrages ou travaux à destination d'exploitation agricole ou forestière ;
- Sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée dans la zone, les affouillements et exhaussements de sols dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites ci-dessus sont autorisées.

Les affouillements et exhaussements de sols destinés à la réalisation d'ouvrages de régulation des eaux pluviales ou de traitement des eaux usées sont autorisées, mais soumises à conditions particulières.

- ⇒ **Le projet prévoit l'extension d'un bâtiment de stockage industriel, ainsi que la création d'un petit ouvrage d'infiltration qui récupérera les eaux pluviales du nouveau parking destiné aux véhicules du personnel. Ces 2 ouvrages sont compatibles avec les usages et les constructions autorisés en zone UXi.**

### 2.2 Caractéristiques architecturales, urbaines et écologiques

#### 2.2.1 Aspect extérieur

Les matériaux de couverture apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente un aspect satisfaisant et dont la teinte se rapproche des matériaux et parements utilisés localement : teintes de tonalité claire, tonalité ardoise ou tonalité brique.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions.

Pour la couleur des revêtements de façades, la teinte de masse doit être choisie dans les gris, blanc cassés ou ocres beiges. La couleur dominante peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque, dans la mesure où elle occupe une surface limitée de la façade.

Les clôtures sur voie de desserte doivent présenter une unité d'aspect sur l'ensemble de la zone.

Les clôtures édifiées à proximité immédiate des accès des établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines, d'entrepôts et de commerces ou aux intersections de voies.

Les clôtures sur les voies publiques doivent être constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m de haut sur potelets métalliques ou d'un grillage sur plaques basses en cas de dénivellation.

Les clôtures en limites séparatives doivent être établies en mitoyenneté, conformément aux dispositions légales, et constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 2 m sur potelets métalliques doublé d'une haie vive de type haie champêtre.

- ⇒ **Les prescriptions concernant l'aspect extérieur des façades et clôtures ont été prises en compte dans la notice architecturale jointe au dossier de demande de permis de construire déposé en mairie de Lisieux le 2 février 2023.**

#### 2.2.2 Performances énergétiques et environnementales des constructions

Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle doivent être privilégiées : stockage, infiltration, réutilisation pour des usages domestiques selon les normes sanitaires en vigueur.

L'infiltration des eaux dans le sol doit être assurée sur la parcelle ; en cas d'impossibilité avérée seul l'excès de ruissellement pourra être rejeté au réseau public.

- ⇒ **Le projet prévoit la création d'un petit ouvrage d'infiltration qui récupérera les eaux pluviales du nouveau parking destiné aux véhicules du personnel. Les eaux pluviales des toitures seront envoyées dans les bassins de rétention existants.**

### 2.3 Caractéristiques urbaines

Les constructions ou installations doivent être implantées à 10 m minimum en retrait par rapport à la limite actuelle ou future des voies pour les constructions ou installations à usage d'activité industrielle ou d'entrepôt.

- ⇒ **L'extension du bâtiment L sera réalisée à 24 m de la limite de l'emprise de la rue Edouard Branly au Nord du site, dans le prolongement du bâtiment L existant.**

Les constructions ou installations doivent être implantées avec une marge de recul par rapport aux limites séparatives de la parcelle au moins égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 5 m. Une implantation en limite séparative est autorisée sous réserve qu'elle n'attente pas à la sécurité des constructions et installations et qu'elle ne nuise pas à la visibilité le long des voies

- ⇒ **L'extension du magasin L sera implantée à 84 m de la limite séparative Est.**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m hors tout pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, de commerces, d'artisanat, d'hébergements hôteliers et de bureaux ;
- 25 m hors tout pour les constructions à usage d'entrepôts.

- ⇒ **La hauteur de l'extension du magasin L sera de 11.50 m au point de l'acrotère le plus haut.**

### 2.4 Caractéristiques écologiques

La surface d'espaces verts ou libres plantée sur un terrain doit représenter au minimum 15 % de la surface du terrain.

Les terrasses végétalisées et evergreen pour les places de stationnement constituent également des espaces verts. Ces surfaces doivent être comptées à 50 % des surfaces de pleine terre (1 m<sup>2</sup> de toiture végétalisée ou 1 m<sup>2</sup> d'evergreen comptent pour 0,5 m<sup>2</sup> d'espaces verts et plantations de pleine terre).

Les parkings seront plantés d'arbres tiges à grand développement à raison d'au moins un arbre pour huit places.

- ⇒ **Avant la réalisation du projet, la surface d'espaces verts sur le site représente 28 553 m<sup>2</sup>, soit 43.88 % de la surface totale du tènement. Dans le cadre du projet, 5 410 m<sup>2</sup> d'espaces verts devront être imperméabilisés (720 m<sup>2</sup> pour l'extension du magasin L + 4 420 m<sup>2</sup> pour la réalisation du parking). La surface d'espaces verts après projet représente donc 23 413 m<sup>2</sup>, soit 36 % de la surface totale du tènement.**
- ⇒ **A noter que conformément à l'article L. 111-18-1 du Code de l'urbanisme, 30% de la superficie de la toiture de l'extension du magasin L, soit environ 350 m<sup>2</sup>, sera de plus recouverte d'un système de végétalisation favorisant l'efficacité thermique et l'isolation du bâtiment, ainsi que la préservation de la biodiversité.**

## 2.5 Equipement de la zone

### 2.5.1 Accès et voirie

Aucune sortie nouvelle n'est autorisée sur la RD 613.

La largeur des nouvelles voies ouvertes à la circulation automobile doit être au minimum de 6 m.

Les accès aux différents lots doivent être aménagés de telle sorte que la manœuvre se fasse en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique. Les accès réservés aux véhicules doivent être aménagés pour qu'en aucun cas un véhicule stationné ne déborde sur l'emprise publique des voies.

- ⇒ **Le projet prévoit le déplacement de l'entrée Poids lourds (PL) actuelle et la création d'un nouvel accès pour véhicules légers (VL) sur la Rue Edouard Branly au Nord du site. La voie VL créée mesurera 6 m de large, la voie PL mesurera 8 m de large.**
- ⇒ **Les barrières levantes régulant l'accès des PL seront implantées avec un recul minimum de 25 m par rapport à la rue Edouard Branly. Le portail d'accès pour les VL sera implanté avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la rue Edouard Branly.**

### 2.5.2 Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité

Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution.

À l'intérieur d'un même terrain, les eaux pluviales et les eaux usées doivent être recueillies séparément. Les installations d'assainissement doivent être réalisées dans le respect des normes édictées par le règlement du service d'assainissement de l'organisme chargé du traitement des eaux.

- ⇒ **Sans objet (Site existant raccordé aux réseaux publics d'adduction d'eau, d'assainissement des eaux usées et de collecte des eaux pluviales).**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et doit garantir leur écoulement dans le réseau collecteur dans le respect des normes de rejet qualitatives et quantitatives adaptées aux caractéristiques du réseau.

Afin de limiter les apports et le débit de fuite vers le réseau collecteur des eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées, des techniques alternatives aux réseaux doivent être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins secs...).

Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale non soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la législation sur les installations classées et de la Loi sur l'eau, doit être équipée d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection efficace du milieu naturel. Les eaux issues des aires de stationnement à l'air libre (10 places minimum) doivent subir un traitement de débouage, déshuilage, avant rejet dans le réseau d'eau pluviale.

- ⇒ **Les eaux pluviales de ruissellement du site sont collectées via un réseau séparé et rejetées dans le réseau communal après passage dans 2 bassins de rétention pour un volume total de 1 206 m<sup>3</sup> et un séparateur d'hydrocarbures (en aval du bassin).**
- ⇒ **Dans le cadre du projet :**
  - **Une noue occupant une surface de 470 m<sup>2</sup> et de 60 cm de profondeur sera aménagée au sud du nouveau parking pour permettre l'infiltration des eaux pluviales des eaux pluviales des voiries et parking créés après passage et via séparateur hydrocarbure complémentaire ;**
  - **Les eaux pluviales de toiture de l'extension du bâtiment L seront collectées par un système de type « siphonide », constitué de collecteurs aériens intégrés à la toiture. Ces eaux pluviales seront raccordées au réseau EP interne et donc dirigées vers le bassin de rétention et le séparateur hydrocarbures.**

### 2.5.3 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

Le décompte des places est différent selon la nature de l'opération envisagée. Pour les extensions de construction, le nombre d'aires de stationnement est celui prévu dans le tableau ci-après, en prenant uniquement en compte le projet d'extension, qu'il fasse suite ou non à une démolition partielle de la construction.

**Tableau 1 : Places de stationnement nécessaires par destination et par zone**

	Uar	Typologie des zones						Uxi
		UA	UB et Ubh	UC	UD	UE	Uxc	
Habitation*	0,8	0,8	1	2	2	2	0	0
Habitation créée par changement de destination	0							
Parc social	0,5	0,5	1	1	1	1	0	0
Commerce : surface de plancher < 300 m <sup>2</sup> ***	0	1 pour 80 m <sup>2</sup> ** de surface de vente (SV) (sauf UBh)					0	0
Commerce : surface de plancher > 300 m <sup>2</sup>	0	1 pour 40 m <sup>2</sup> ** (sauf UBh)						0
hébergement hôtelier (par chambre)	0	0,25	0,25 (sauf UBh)	1	1	1	1	0
Bureau	0	1 pour 80 m <sup>2</sup>	1 pour 50 m <sup>2</sup> (sauf UBh)					
Entrepôt	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	1	pour 500 m <sup>2</sup>
Artisanat	0	0	0 (sauf UBh)	1 pour 100 m <sup>2</sup>				
Industrie	0	0	0 (sauf UBh)	0	0	0	0	1 pour 100 m <sup>2</sup>
Équipements collectifs scolaires et assimilés****	0	1 par classe	1 par classe (sauf UBh)	2 par classe			0	0
Équipements collectifs sportifs, sanitaires, culturels et assimilés	0	0	1 pour 80 m <sup>2</sup> (sauf UBh)				0	0
Équipements cinématographiques	0	1 place pour 10 sièges (sauf UBh)			1 place pour 7 sièges			0
2 roues		voir texte infra						

**Pour le calcul des places, arrondir au nombre inférieur avec un minimum de 1 place**

\* 3 places pour les visiteurs doivent être réalisées par tranche complète de 10 logements.

\*\* de surface de vente

\*\*\* à partir de 80 m<sup>2</sup>

\*\*\*\* classe : salle d'atelier, salle de cours, laboratoire. Plus généralement par pièce d'enseignement.

- ⇒ **Le projet prévoit la création de 87 places de stationnement supplémentaires pour véhicules légers.**

Dans les secteurs concernés par une obligation en matière de stationnement des véhicules motorisés, il est demandé une aire ou un local aménagé pour le stationnement des cycles et réservé à cet usage pour toute construction nouvelle à destination de :

- [...]

- Entrepôt
- Industrie [...]

Cette aire ou ce local doivent être dimensionnés au regard des besoins actuels et à venir (espace spécifique d'au moins 5m<sup>2</sup>), couvert et assurant une accessibilité compte tenu des dimensions des deux-roues (de préférence en RDC). Ils doivent être positionnés en immédiate proximité des entrées de bâtiments concernés. Par ailleurs, cette aire ou ce local doit être sécurisé conformément à l'article L151-30 du code de l'urbanisme.

- ⇒ **Le projet prévoit la création d'une aire de stationnement deux roues supplémentaire (Abri vélos). Celle-ci sera localisée dans le parking existant au Nord-ouest du site car plus proche des bâtiments accessibles. Le nouvel abri permettra d'accueillir 16 emplacements pour le stationnement des vélos, en complément des 10 emplacements déjà disponibles dans l'abri vélo existant, soit un total de 22 emplacements pour un effectif maximal présent en simultané de 215 personnes.**