Vie et Boulogne communauté de communes

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H)

Intégration des études « Loi Barnier » des zones d'activité économique :

- **« Espace Vie Atlantique » nord et sud à Aizenay**
- **« Les Blussières » à Aizenay**
- **« Les Minières » à Bellevigny**
- **« St Denis/Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse**

Notice explicative

Complément au rapport de présentation

24 rue des Landes
85 170 Le Poiré-sur-Vie
02 51 31 52 56
pluih@vieetboulogne.fr
www.vie-et-boulogne.fr

SOMMAIRE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) 1

Intégration des études « Loi Barnier » des zones d'activité économique : 1

Sommaire 3

1- Présentation du territoire 6

2- Contexte de la procédure 8

2.1 Choix et objectif de la procédure 8

2.2 Modalités 10

2.3 Compatibilité de la révision allégée avec les documents du SCOT 11

2.4 Compatibilité de la révision allégée avec le PCAET 13

3- Objet de la révision allégée : intégration de l'étude « Loi Barnier » relative aux secteurs « Espace Vie Atlantique » nord et sud », « Les Blussières » à Aizenay, « Les Minières » à Bellevigny et « St Denis/Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse 14

3.1 Secteur ZAE « Espace Vie Atlantique » nord et sud à Aizenay 15

Situation 15

Application actuelle de la Loi Barnier 16

Extrait du zonage du PLUi-H approuvé le 22 février 2021 18

Desserte et accès 19

Secteurs à enjeux 20

Paysage et perceptions 21

Inventaires écologiques 23

Etat initial des haies et enjeux sur le site 26

Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions – Zone nord de la RD 948 27

Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier - Zone nord de la RD 948 29
Traduction dans le PLUi-H - Zone nord de la RD 948 30
Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions – Zone 2AUe au sud de la RD 948 36
Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier - Zone 2AUe au sud de la RD 948 38
Traduction dans le PLUi-H - Zone 2AUe au sud de la RD 948 38
3.2 Secteur ZAE « Les Blussières » à Aizenay 45
Situation 45
Application actuelle de la « Loi Barnier » 46
Extrait du zonage du PLUi-H 47
Desserte et accès 48
Secteurs à enjeux 49
Paysage et perceptions 50
Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions 51
Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier 53
Traduction dans le PLUi-H 54
3.3 Secteur ZAE « Les Minières » à Bellevigny 59
Situation 59
Application actuelle de la « Loi Barnier » 60
Extrait du zonage du PLUi-H 61
Desserte et accès 62
Secteurs à enjeux 63
Paysage et perceptions 64

Inventaires écologiques....65
Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions....70
Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier....72
Traduction dans le PLUi-H....73
3.4 Secteur ZAE « Saint Denis/ Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse....77
Situation....77
Application actuelle de la « Loi Barnier »....78
Extrait du zonage du PLUi-H....79
Desserte et accès....80
Secteurs à enjeux....81
Paysage et perceptions....82
Inventaires écologiques....84
Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions....87
Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier....89
Traduction dans le PLUi-H....91
4. Conclusion et impacts sur l'environnement....97
Indicateurs de suivi....100
5. Annexe : étude « Loi Barnier » des zones d'activité économique :....101

1- PRESENTATION DU TERRITOIRE

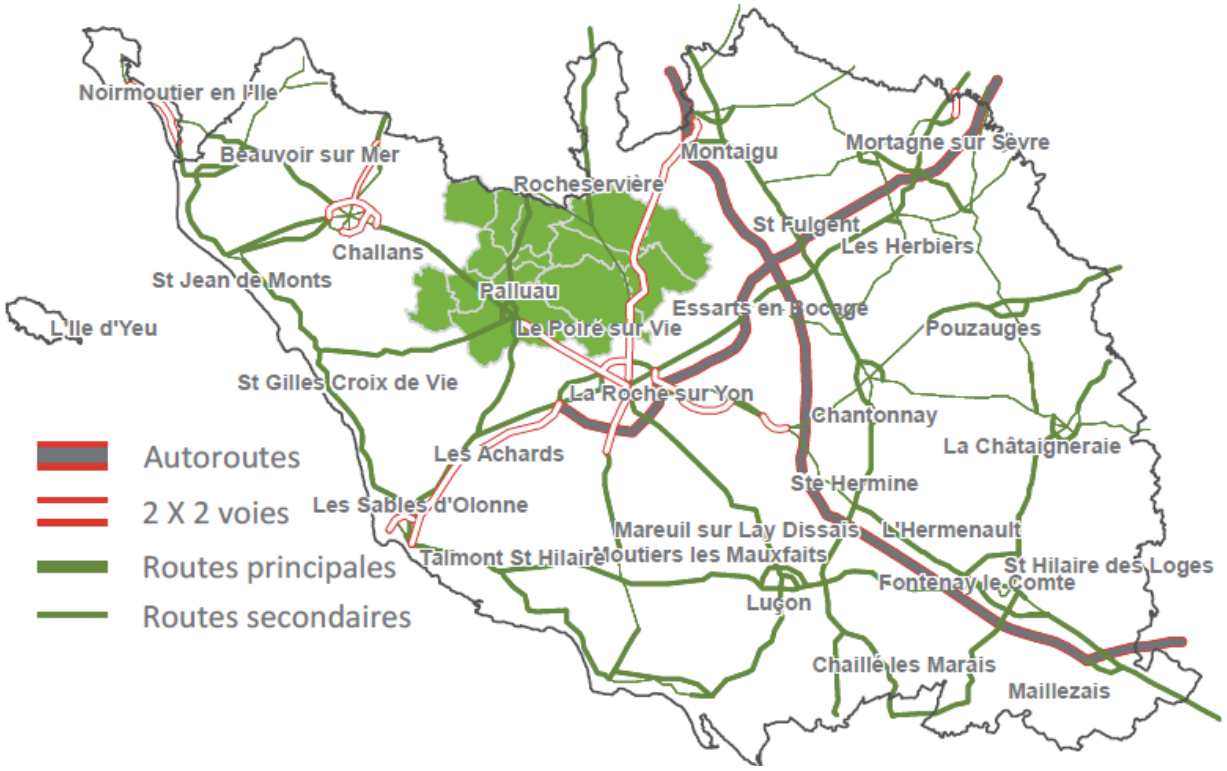
La communauté de communes Vie et Boulogne (CCVB) se situe au cœur du département de la Vendée. Au carrefour entre Nantes, La Roche-sur-Yon et Challans, elle bénéficie d'un tissu économique très dynamique. Elle réunit 15 communes : Aizenay, Apremont, Beaufou, Bellevigny, Falleron, Grand'Landes, La Chapelle-Palluau, La Genétouze, Le Poiré-sur-Vie, Les Lucs-sur-Boulogne, Maché, Palluau, Saint-Denis-la-Chevasse, Saint-Étienne-du-Bois et Saint-Paul-Mont-Penit, sur 490 km² pour 44 635 habitants (INSEE 2020).



Communauté de communes Vie et Boulogne

La CCVB fait partie du Pays Yon et Vie avec le territoire de La Roche Agglomération. Un schéma de cohérence territorial (SCoT) a été approuvé par le Pays Yon et Vie le 11 février 2020.

Depuis le 1er novembre 2015, la communauté de communes Vie et Boulogne est devenue compétente en matière de plan local d'urbanisme. A la suite, un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale.



Localisation de la CCVB à l'échelle départementale

2- CONTEXTE DE LA PROCEDURE

2.1 Choix et objectif de la procédure

Le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021 par délibération du conseil communautaire. Ce document d'urbanisme reprend dans son règlement écrit et graphique les marges de recul à respecter issues de la « Loi Barnier ».

Pour rappel, la loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite « Loi Barnier », a introduit des dispositions dans le code de l'urbanisme visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Les dispositions issues de la Loi Barnier sont actuellement retranscrites dans les articles L.111-6 à L.111-10 du code de l'urbanisme.

Ces articles stipulent qu'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 ne s'applique pas aux :

- constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- bâtiments d'exploitation agricole ;
- réseaux d'intérêt public ;
- infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

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

Aussi sur le territoire de la CCVB, de part et d'autre de l'axe de certaines parties des routes départementales 948, 763 et 937 et en dehors des espaces urbanisés, des bandes de 100 mètres ne peuvent pas recevoir de nouvelles constructions et installations.

Plusieurs zones d'activité économique sont concernées par ces marges de recul dont :

- « Espace Vie Atlantique » nord et sud à Aizenay ;
- « Les Blussières » à Aizenay ;
- « Les Minières » à Bellevigny ;
- « St Denis/Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse.

Au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi-H peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, des règles 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.

A noter que certains secteurs bénéficient déjà de ce type de dérogation. En effet, des études dites « Loi Barnier » avaient été réalisées, traduites au sein du PLUi-H et annexées à celui-ci.

Aussi, dans un contexte de gestion économe de l'espace, la réalisation d'une étude « Loi Barnier » concernant les zones d'activité économique précédemment citées permet leur densification et leur optimisation foncière tout en garantissant la préservation de ces sites.

Cette étude « Loi Barnier » sera annexée et traduite dans le PLUi-H, notamment dans le règlement graphique et via des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette évolution du document d'urbanisme ayant pour conséquence de réduire une protection, une procédure de révision est requise conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Celle-ci ayant uniquement pour objet de réduire une protection sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD), la révision est « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'urbanisme.

Les objectifs poursuivis par la révision allégée n°1 du PLUi-H de Vie et Boulogne sont de :

- définir de nouvelles règles d'implantations en adaptant les marges de recul ;
- garantir la qualité paysagère, urbaine et architecturale ;
- prendre en compte les risques et les nuisances ;
- limiter l'étalement urbain par l'optimisation foncière ;
- répondre aux besoins des entreprises futures et de celles déjà implantées.

2.2 Modalités

Par délibération en date du 11 juillet 2022, le conseil communautaire a prescrit la révision allégée n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H).

La procédure de révision allégée sera réalisée en concertation avec la population afin de recueillir leurs observations, remarques et avis. Pour cela, les modalités de concertation suivantes seront mises en place :

- seront disponibles au siège de la communauté de communes ainsi que dans les 15 mairies du territoire :
    - un registre destiné à recueillir les observations du public ;
    - dès lors que les dossiers seront constitués, les projets de notice de présentation et des pièces modifiées seront laissées à disposition du public durant 1 mois minimum ;

  Ces derniers seront également consultables de manière dématérialisé sur le site internet de la communauté de communes à l'adresse suivante : www.vie-et-boulogne.fr

- La population pourra également adresser ses remarques, soit :
    - par courriel, à l'adresse : pluih@vieetboulogne.fr
    - par courrier à l'adresse : Communauté de communes Vie et Boulogne, à l'attention du service urbanisme, 24 rue des Landes, 85 170 Le Poiré-sur-Vie.

Après la demande d'examen au cas par cas du projet de révision allégée par la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) et au besoin la réalisation d'une évaluation environnementale, le projet sera arrêté par le conseil communautaire après avoir tiré le bilan de la concertation.

A la suite de la consultation des personnes publiques associées, une enquête publique sera organisée conformément à l'article L153-41 et suivants du code de l'urbanisme. A l'issue de celle-ci, le conseil communautaire sera invité à approuver la révision allégée n°1 du PLUi-H en tenant compte des avis émis, des observations du public et des conclusions du commissaire enquêteur.

2.3 Compatibilité de la révision allégée avec les documents du SCOT

Pour rappel, le SCoT est un document « intégrateur », c'est-à-dire qu'il doit incorporer les documents de rang supérieurs, tel que le SRADDET approuvé le 7 février 2022, afin que le PLUi-H puisse se référer à lui.



Périmètre du SCOT du Pays Yon et Vie

Pour rappel, le SCOT du Pays Yon et Vie approuvé le 8 décembre 2016 a été mis en révision en juin 2017. Cette révision s'imposait au SCOT du Pays Yon et Vie suite à la fusion, au 1er janvier 2017, de la communauté de communes Vie et Boulogne et de la communauté de communes du Pays de Palluau (hormis la commune de Saint-Christophe-du-Ligneron). A la suite, le SCoT a été approuvé le 11 février 2020. Certains des objectifs déclinés dans le document d'orientation et d'objectifs concernent directement les zones d'activités :

- L'amélioration de la lisibilité de l'offre en zone d'activités (ZAE) pour mieux répondre aux attentes des entreprises
    - S'appuyer sur une stratégie cohérente d'accueil dans les zones d'activités en lien avec une hiérarchisation partagée
    - Développer la qualité des zones d'activités et leur intégration fonctionnelle et paysagère
    - Optimiser l'usage du foncier en zones d'activités afin de maîtriser la consommation foncière liée à l'activité
- Favoriser les centres urbains pour l'accueil des activités commerciales et artisanales
    - Renforcer les centres urbains, vecteurs d'animation et d'attractivité du territoire
    - Préserver des capacités d'accueil en centres urbains pour l'artisanat
    - Encadrer le développement des zones commerciales dédiées et anticiper leur mutation
    - Définir les trajectoires de développement des zones commerciales en fonction de leur niveau de polarité
    - Maîtriser le développement des zones commerciales périphériques dans un objectif d'un usage économe du foncier et d'une amélioration qualitative
- Limiter le développement commercial hors des centres urbains et des zones commerciales dédiées pour améliorer la lisibilité de l'offre économique et éviter les conflits d'usage
    - Préserver les sites d'activités qui ne sont pas désignés comme zones commerciales de l'implantation de nouveaux commerces afin de limiter les conflits d'usage
    - Anticiper les nouvelles formes de commerce et notamment l'impact du commerce électronique et les implantations de type « Drive »

Sur la question de l'optimisation du foncier en zone d'activités le SCoT prescrit :

- Optimiser les droits à construire et le bon dimensionnement des parcelles en fonction des besoins de l'activité.
- Privilégier pour les zones existantes, la requalification, le traitement des friches et le remembrement dans une logique d'optimisation foncière, quand l'activité le permet.
- Pour les activités commerciales et tertiaires, afin de limiter la consommation d'espace et les déplacements motorisés, mutualiser le stationnement, développer des formes compactes de bâti et la densification verticale.

La révision allégée n°1 du PLUI-H requalifie certaines marges de recul le long des voies à forte circulation, issues de la loi Barnier et permet en réduisant la marge de recul initiale de 100 mètres, d'optimiser les parcelles des zones d'activités déjà constructibles. Cette révision allégée n'entraine pas de consommation d'espace nouvelle ni de réduction des espaces naturels et agricoles puisque les parcelles concernées sont déjà ouvertes à l'urbanisation.

La diminution des marges de recul issues de la Loi Barnier permet de répondre à l'objectif d'optimisation foncière du SCOT.

A noter qu'après l'évaluation du SCoT en date du 15 décembre 2022, il n'a pas été nécessaire de le réviser. Ainsi, le PLUi-H étant compatible avec le SCoT, il est compatible avec les documents de rangs supérieurs.

2.4 Compatibilité de la révision allégée avec le PCAET

Le Plan Climat Air Energie territorial (PCAET) de Vie et Boulogne 2021-2027, adopté le 19 juillet 2021 dispose de trois objectifs :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) du territoire pour contribuer à réduire le changement climatique ;
- Préservation de la qualité de l'air pour limiter les impacts sanitaires et environnementaux de la pollution atmosphérique croissante ;
- Adaptation du territoire aux effets du changement climatique face à sa vulnérabilité initiale, constatée en début de diagnostic.

Parmi ces objectifs, le PCAET vise à limiter l'impact de la création et du développement des zones économiques sur la consommation de foncier avec les actions suivantes :

- Etudier les potentiels de développement des activités économiques dans les centres bourgs, dans les zones urbanisées avec logements vacants ;
- Favoriser la rénovation et la valorisation des zones déjà urbanisées (friches industrielles, centres-bourgs désertifiés...) pour ne pas artificialiser de nouvelles zones ;
- **Optimiser le foncier** : densifier les zones, mutualiser les places de parking, mutualiser les équipements inter-entreprise en lien avec la DREAL (ex: bassin de réserve incendie, bassin de collecte des eaux d'incendie ou de pluie,).

De plus, le PCAET s'engage à maîtriser la consommation d'espace à travers le PLUiH et plusieurs actions :

- PLUiH : limiter l'étalement urbain par le règlement
- Créer et suivre un observatoire du foncier et de la consommation d'espace
- Accompagner la densification pour qu'elle ait des impacts positifs sur les paysages urbains, le confort thermique…
- Réfléchir à une OAP (Orientation d'aménagement de programmation) sur l'optimisation foncière pour limiter la consommation d'espace par les zones économiques
- Faire le lien avec les actions de développement des espaces verts, des haies et des mobilités alternatives, et les modes actifs
- Faire le lien avec le développement des services en proximité des zones d'habitat pour limiter les besoins en déplacement
- Mettre en évidence les gains réalisés

En ce sens la diminution des marges de recul issues de la Loi Barnier permet de répondre à l'objectif de réduction de consommation du foncier sur le territoire.

3- OBJET DE LA REVISION ALLEGEE : INTEGRATION DE L'ETUDE « LOI BARNIER » RELATIVE AUX SECTEURS « ESPACE VIE ATLANTIQUE » NORD ET SUD », « LES BLUSSIERES » A AIZENAY, « LES MINIERES » A BELLEVIGNY ET « ST DENIS/LES LUCS » A SAINT-DENIS-LA-CHEVASSE

Les secteurs d'études représentés ci-contre, situés le long de deux axes routiers classés « à grande circulation », ont fait l'objet d'une étude « Loi Barnier » (cf étude complète en annexe).

Les objectifs de l'étude « Loi Barnier » sont de :

- maitriser le contexte spatial dans ses dimensions géographiques, historiques et réglementaires
- dresser l'état des lieux du contexte environnemental (naturaliste et règlementaire)
- réaliser une analyse paysagère axée sur les perceptions visuelles
- synthétiser les enjeux et identifier les potentiels du site
- définir les principes d'aménagements au regard des 5 critères (nuisance/sécurité/qualité architecturale/qualité de l'urbanisme et des paysages)
- traduire en termes réglementaires les principes adoptés, en anticipation de l'intégration au PLUi-H

La présente notice détaille ci-après les évolutions du PLUi-H concernant le règlement graphique et les orientations d'aménagement et de programmation. A noter que le rapport de présentation ainsi que les annexes feront également l'objet de mise à jour en cohérence avec ces évolutions.



Etude Loi Barnier p.6 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

3.1 Secteur ZAE « Espace Vie Atlantique » nord et sud à Aizenay

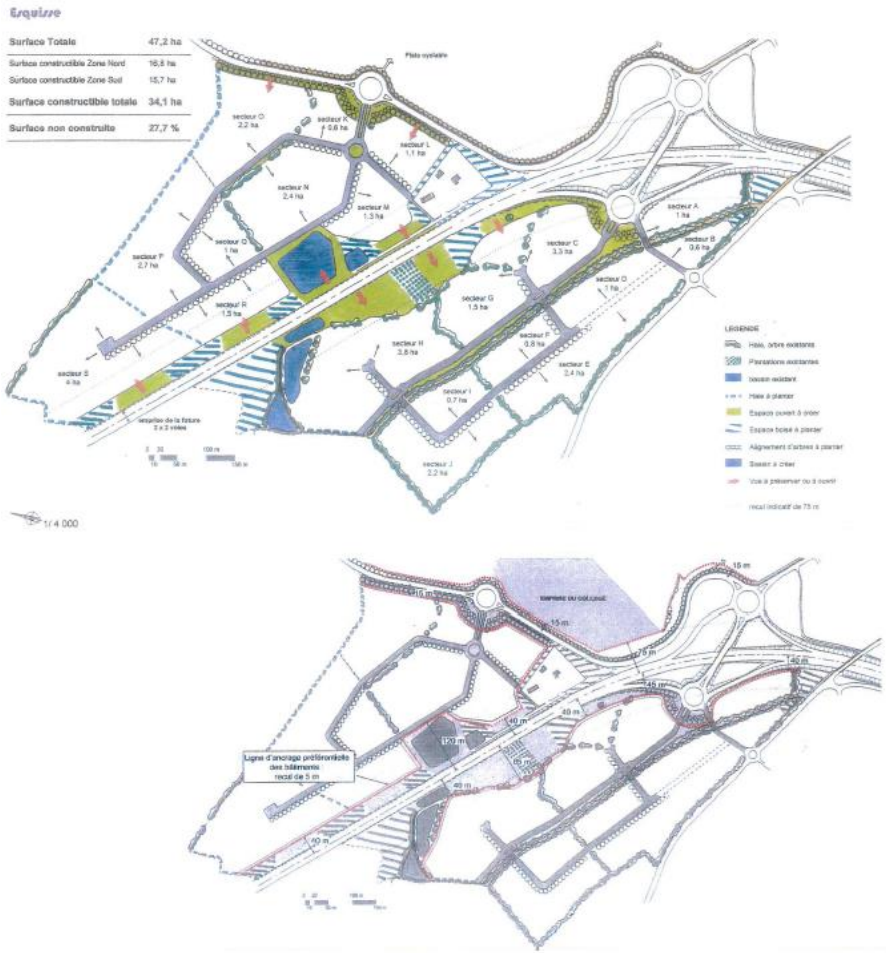
Situation



Depuis les années 2000, des activités économiques à dominante industrielle se sont développées le long de la RD 948, à l'ouest d'Aizenay dans les 2 zones d'activités « Espace Vie Atlantique » nord et sud.

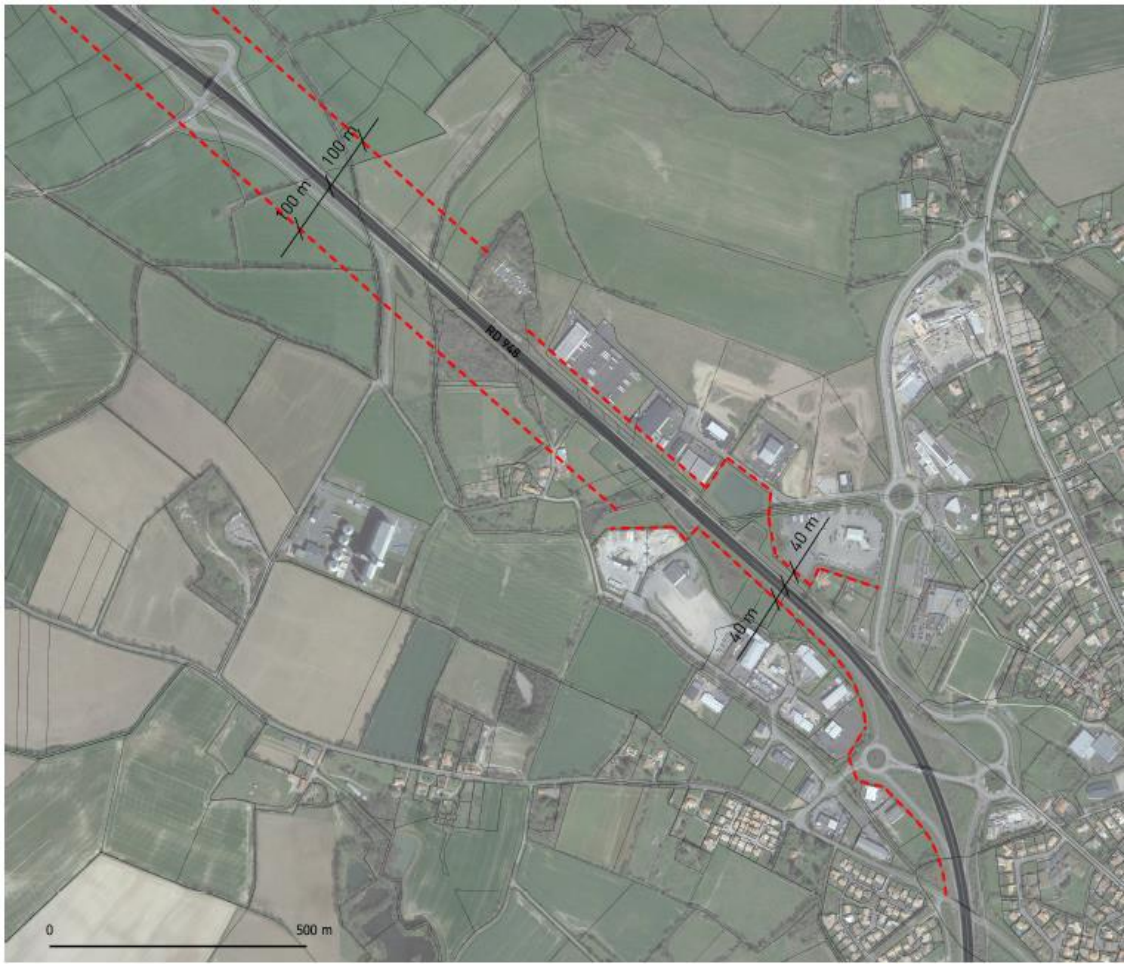
Etude "Loi Barnier" p.8 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Application actuelle de la Loi Barnier



Extrait de l'étude Loi Barnier - Réalisation Yves Bureau sas - 2003

En application de la « Loi Barnier » promulguée en 1995, le projet de parc d'activité « Espace Vie Atlantique » a fait l'objet en 2003 d'une étude spécifique définissant finement des principes de composition urbaine et d'intégration paysagère, au regard de l'interface entre l'axe routier structurant RD 948 et l'espace dédié aux entreprises.



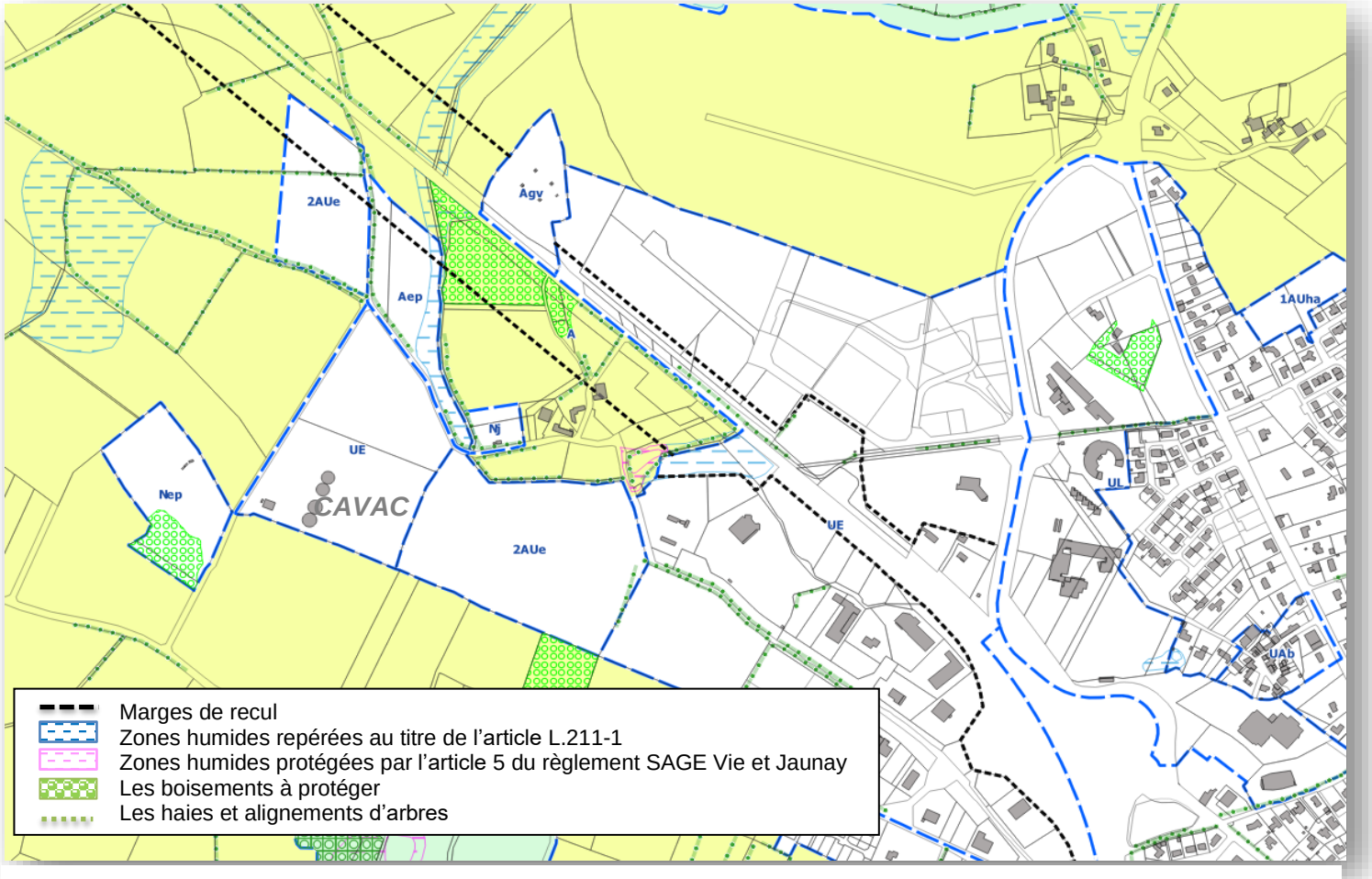
Il en résulte notamment **une marge de recul adaptée** prolongeant de manière pérenne les principes d'intégration du parc d'activité.

Etude "Loi Barnier" p.11 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Extrait du zonage du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

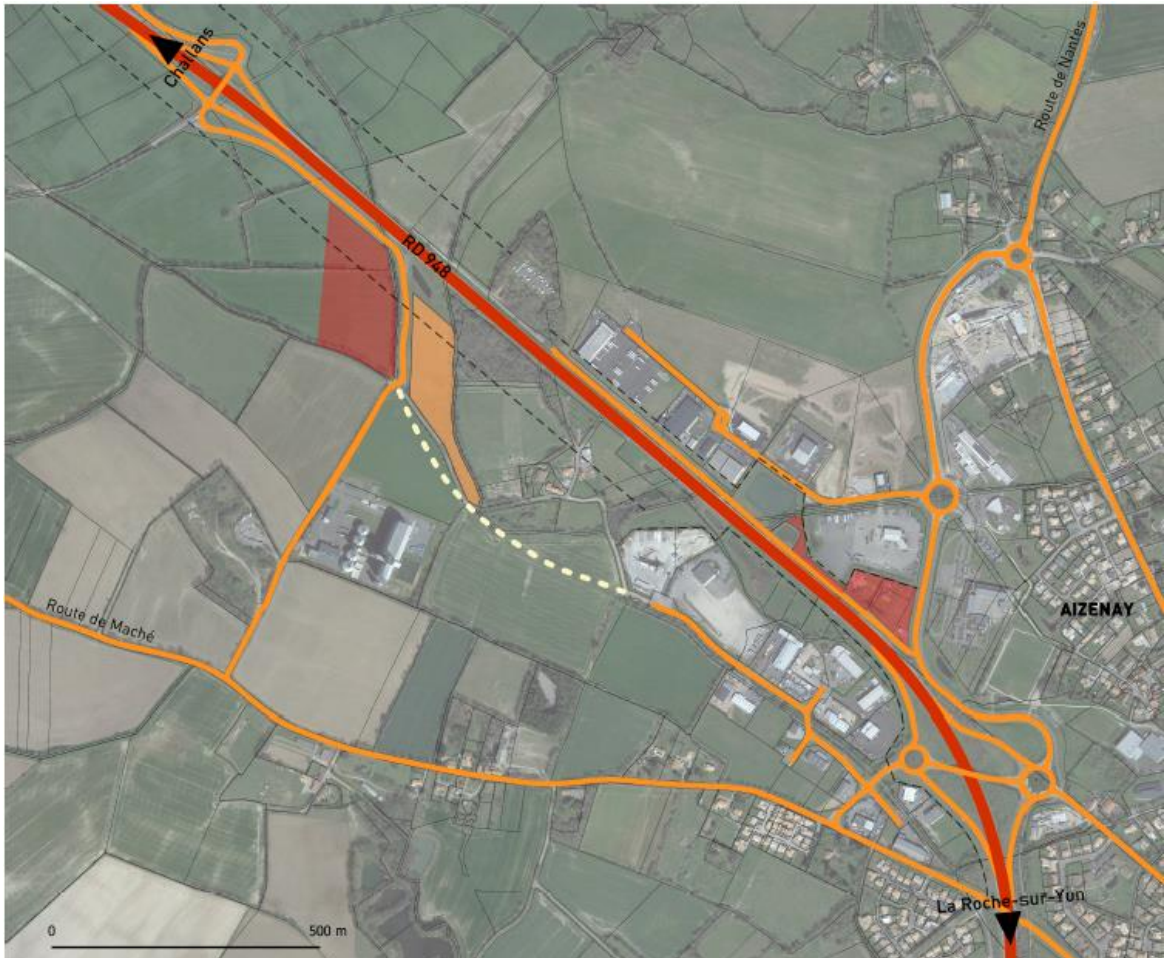
L'implantation plus récente de la CAVAC justifie une extension de la zone UE vers l'ouest avec la zone à urbaniser à long terme à vocation économique, dite « 2AUe ».

Le secteur agricole à vocation d'équipements publics, dite « Aep », accueille des ouvrages de gestion de l'eau en lien avec le développement des zones à vocation économique.



Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Desserte et accès



Situées le long de l'axe structurant la RD 948, les zones d'activités actuelles et futures sont et seront desservies par des voies internes, reliées entre-elles.

Prescription linéaire
Axe structurant RD 948
Desserte locale et d'accès à la ZA
Principe de liaison future

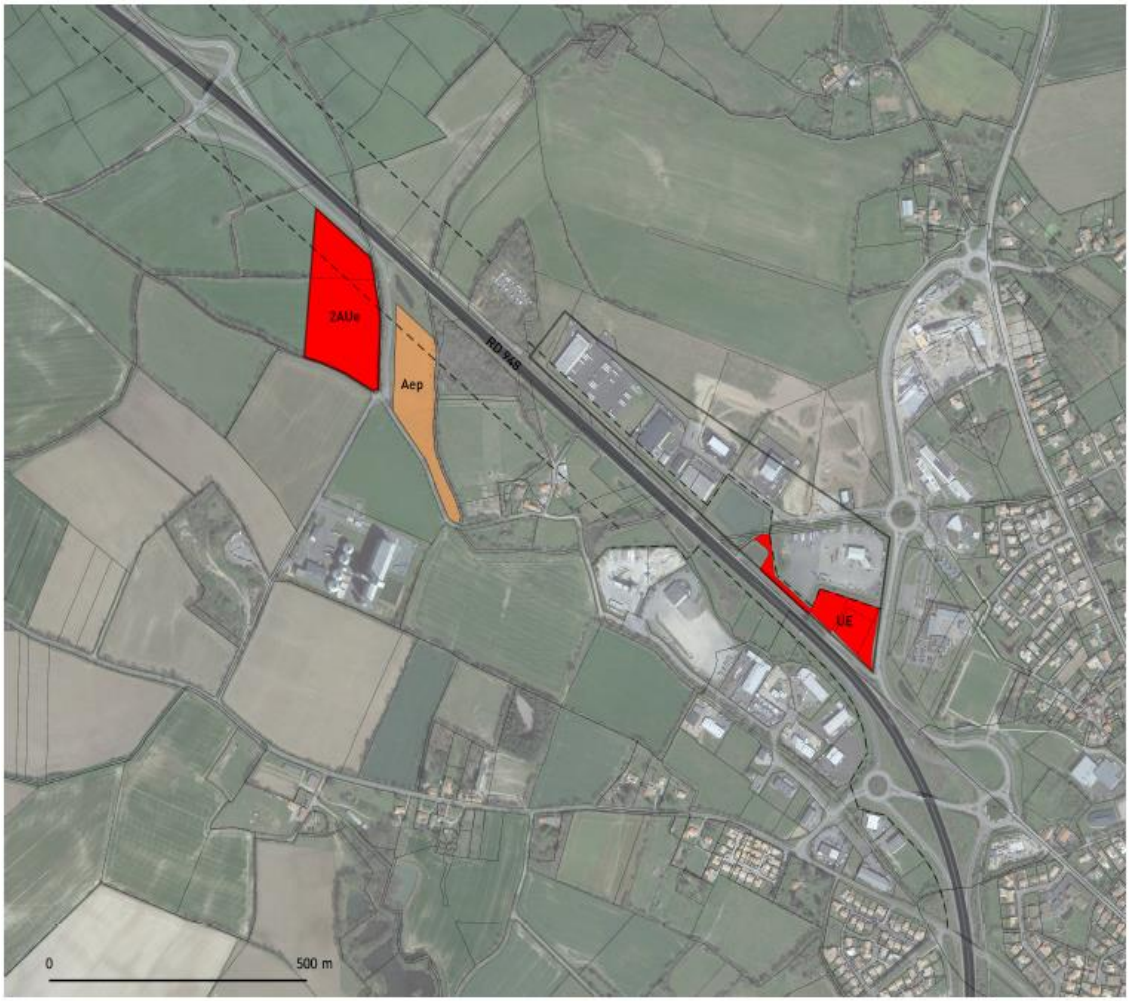
Etude "Loi Barnier" p.13 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Secteurs à enjeux

La nouvelle étude « Loi Barnier » s'inscrit dans le prolongement de l'existante sur deux secteurs particuliers :

- **au sud-est, un secteur jusque-là pavillonnaire dont la vocation va muter vers une occupation à usage d'activité ;**

- **au nord-ouest, une zone d'urbanisation future, « 2AUe », qui dans le prolongement de la CAVAC s'étend au contact de la RD 948, ainsi qu'un espace « Aep » dédié à des équipements collectifs de gestion des eaux.**



Etude "Loi Barnier" p.12 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Paysage et perceptions

Zone nord de la RD 948

La **perception du parc d'activité** depuis la 2x2 voies est **très fugace** ; quelques rares fenêtres visuelles ponctuent le linéaire boisé qui borde l'axe routier.

Depuis la voie de desserte intérieure, **les vues sont beaucoup plus ouvertes, notamment sur l'ilot pavillonnaire** en mutation vers un usage d'activité.



Etude "Loi Barnier" p.14 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Zone 2AUe et secteur Aep au sud de la RD 948

Dans le sens ouest-est, depuis la RD 948, la zone « 2AUe » est peu perceptible compte tenu des effets de talus et du rôle d'écran que jouent les linéaires de haies perpendiculaires à l'axe routier. En arrière-plan, émerge l'édifice de la CAVAC qui donne le signal de la présence d'activités.

A l'inverse, **dans le sens est-ouest, une longue séquence laisse perceptible la zone « 2AUe »** dans une vue frontale et assez brutale si l'on se projette dans l'hypothèse d'une urbanisation.

La séquence de la zone « Aep » est quant à elle perceptible mais de manière très fugace entre le boisement à l'est et la haie longeant la voie communale à l'ouest.



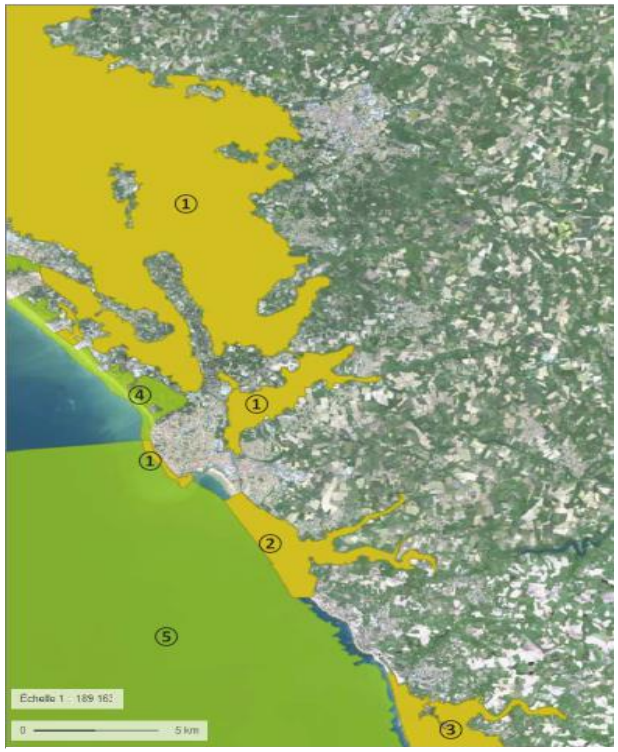
Etude "Loi Barnier" p.15 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Inventaires écologiques

Les sites NATURA 2000 les plus proches sont situés à 16 km et plus. Le site étudié ne comporte pas d'habitat d'espèces (NATURA), et n'est pas susceptible d'accueillir les espèces (faune) ayant justifié la désignation de ces sites NATURA. Aucun écoulement direct des eaux pluviales ne pourra s'effectuer depuis le site étudié.

⇨ **Aucune incidence de tout projet susceptible d'intervenir sur le parcellaire étudié.**

La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 2 km du site étudié. Elle concerne toute la Vallée de la Vie (de son entrée dans la retenue de barrage et les rives inondables de Saint- Maixent) : rivière et affluent, coteaux. Le site étudié ne supporte pas d'habitat écologique de ce type, ne se situe pas à proximité de la ZNIEFF.



Périmètres	Intitulé	Distance par rapport au site EVA Nord	Distance par rapport au site EVA Sud	Distance par rapport au site ZA Les Minières	Distance par rapport au site ZA Les Frênes
Site NATURA 2000 Directive Habitats	① Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	à 16,8 km à l'Ouest	à 17,9 km à l'Ouest	à 33,1 km à l'Ouest	à 35,5 km au Sud-Ouest
	② Dunes de la Sauzaie et Marais du jaunay	à 17,6 km au Sud-Ouest	à 18,25 km au Sud-Ouest	à 33 km au Sud-Ouest	à 36,8 km au Sud-Ouest
	③Dunes, forêts et marais d'Olonne	à 20,6 km au Sud-Ouest	à 20,7 km au Sud-Ouest	à 32,4 km au Sud-Ouest	à 38,2 km au Sud-Ouest
Site NATURA 2000 Directive Oiseaux	④Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	à 24,5 km au Sud-Ouest	à 25,6 km au Sud-Ouest	à 40,8 km à l'Ouest	à 43 km à l'Ouest
	⑤Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent	à 24,3 km au Sud-Ouest	à 25 km au Sud-Ouest	à 37,4 km au Sud-Ouest	à 42 km au Sud-Ouest

Site d'étude
Sites NATURA 2000 Directive Habitats
Sites NATURA 2000 Directive Oiseaux

Etude "Loi Barnier" p.16 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

⇨ **Aucune incidence de tout projet susceptible d'intervenir sur le parcellaire étudié.**

Sites d'étude EVA Nord et Sud
ZNIEFF de type II

Périmètre	Intitulé	Distance par rapport au site EVA Nord	Distance par rapport au site EVA Sud
ZNIEFF type II	① 520015213 Vallée de la Vie du Lac de barrage à Dolbeau	à 2 km au Sud-Ouest	à 2,90 km au Sud-Ouest
	② 520616297 Vallée de la Vie et de la Micherie entre la Chapelle-Palluau et le Poiré-sur-Vie	à 3 km au Nord-Est	à 3,1 km au Nord-Est
	③ 520015212 Forêt d'Aizenay	à 3,8 km au Sud-Est	à 2,6 km au Sud-Est



Etude "Loi Barnier" p.18 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le diagnostic **des zones humides** a été fait le 24 mai 2022. Il a donné lieu à la réalisation de 8 sondages à la tarière à main et au relevé floristique, considéré en application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (échelle d'un dossier Loi sur l'eau). Les 8 sondages ne sont pas caractéristiques de zone humide. La végétation est une culture, non considérée pour permettre l'identification d'une zone humide.

- ⇨ **Le site ne comporte pas de zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.**

Les haies portent des sujets anciens de chênes ; ces haies participent à l'établissement des connexions dites de « trame verte » sur ce territoire.

En date d'inventaire, il n'a pas été repéré de présence d'espèces protégées dans les arbres. Cet inventaire devra être renouvelé lors des études à mener pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone.

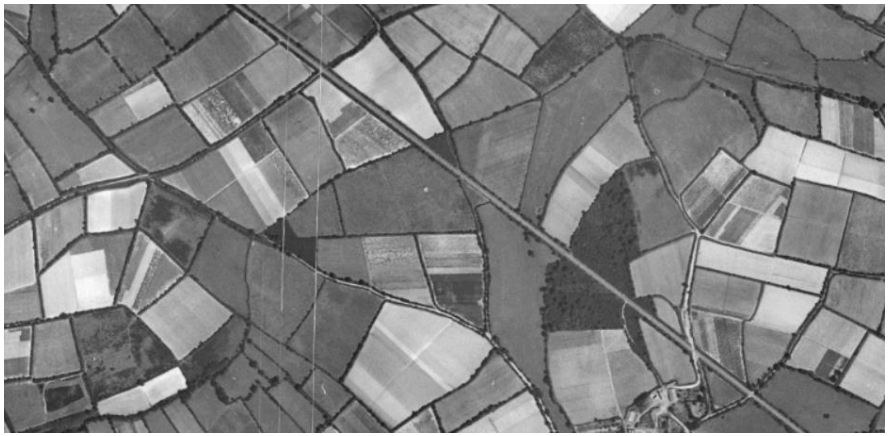


Etude "Loi Barnier" - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Les zones humides présentes dans la bande de recul de 100 mètres issue de la loi Barnier, demeurent inconstructibles. L'impact sur les zones humides est négligeable.

Etat initial des haies et enjeux sur le site

Les haies sur le site présentent un intérêt paysager et écologique fort, ce sont des feuillus parfois anciens. Les haies sont des habitats indispensables et structurants des continuités écologiques. Elles limitent également l'érosion des sols, participent au stockage du carbone, régulent la ressource en eau, fournissent de l'ombre pour le bétail, tout en ayant un effet coupe-vent.

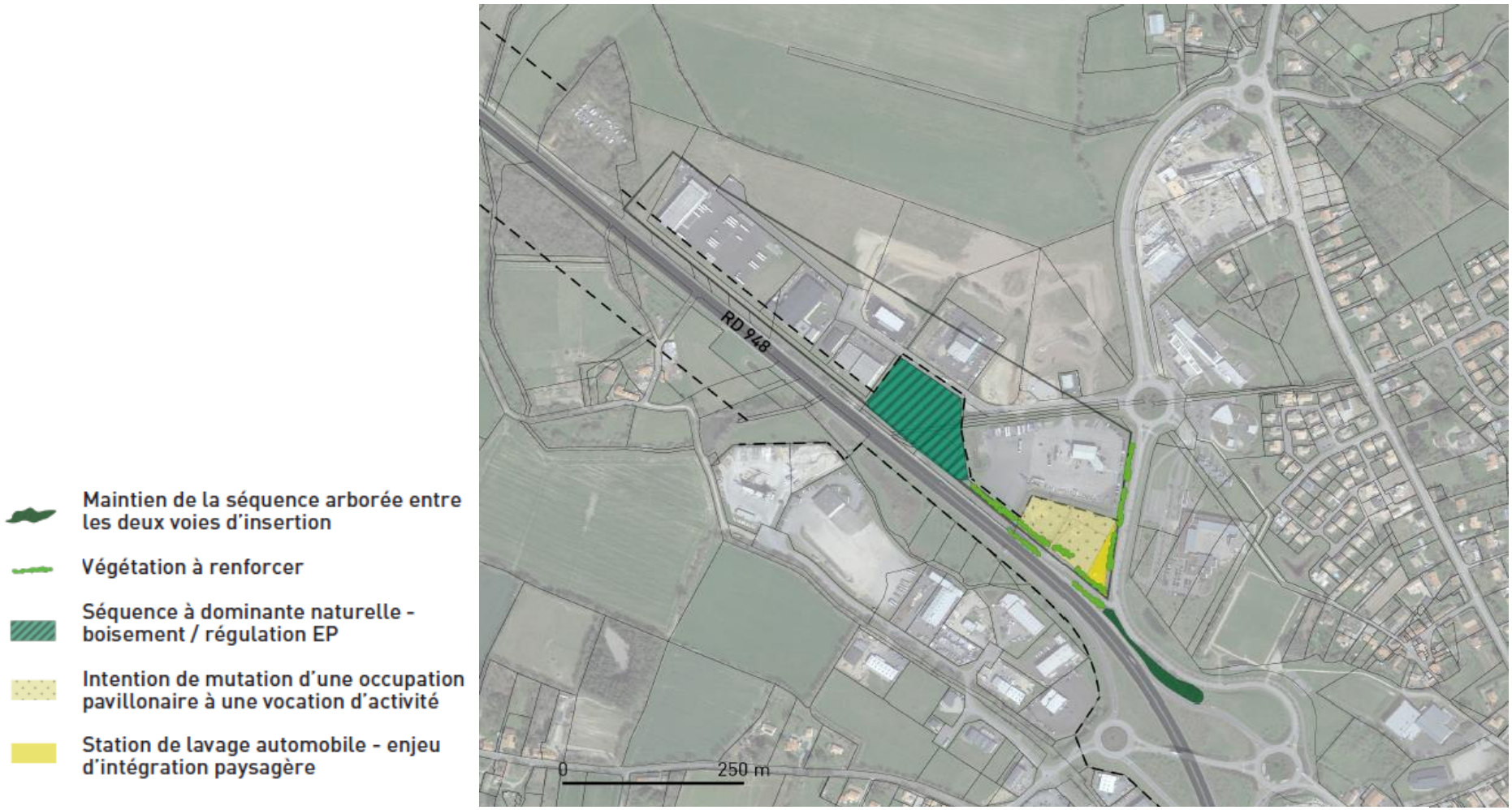
Vue aérienne du site actuellement	Vue aérienne du site en 1950
	
Prise de vue du 28/05/2022 Source: Géoportail	*Prise de vue 1950-1965. Source: Géoportail*

Les haies actuelles se situent autour des voies et chemins pour certains anciens. Ces haies ont été préservées malgré le remembrement et font donc partie du paysage depuis de nombreuses années. L'enjeu de la suppression de ces haies est donc fort, il s'agit d'arbres feuillus jeunes et âgés, formant un habitat intéressant pour la biodiversité.

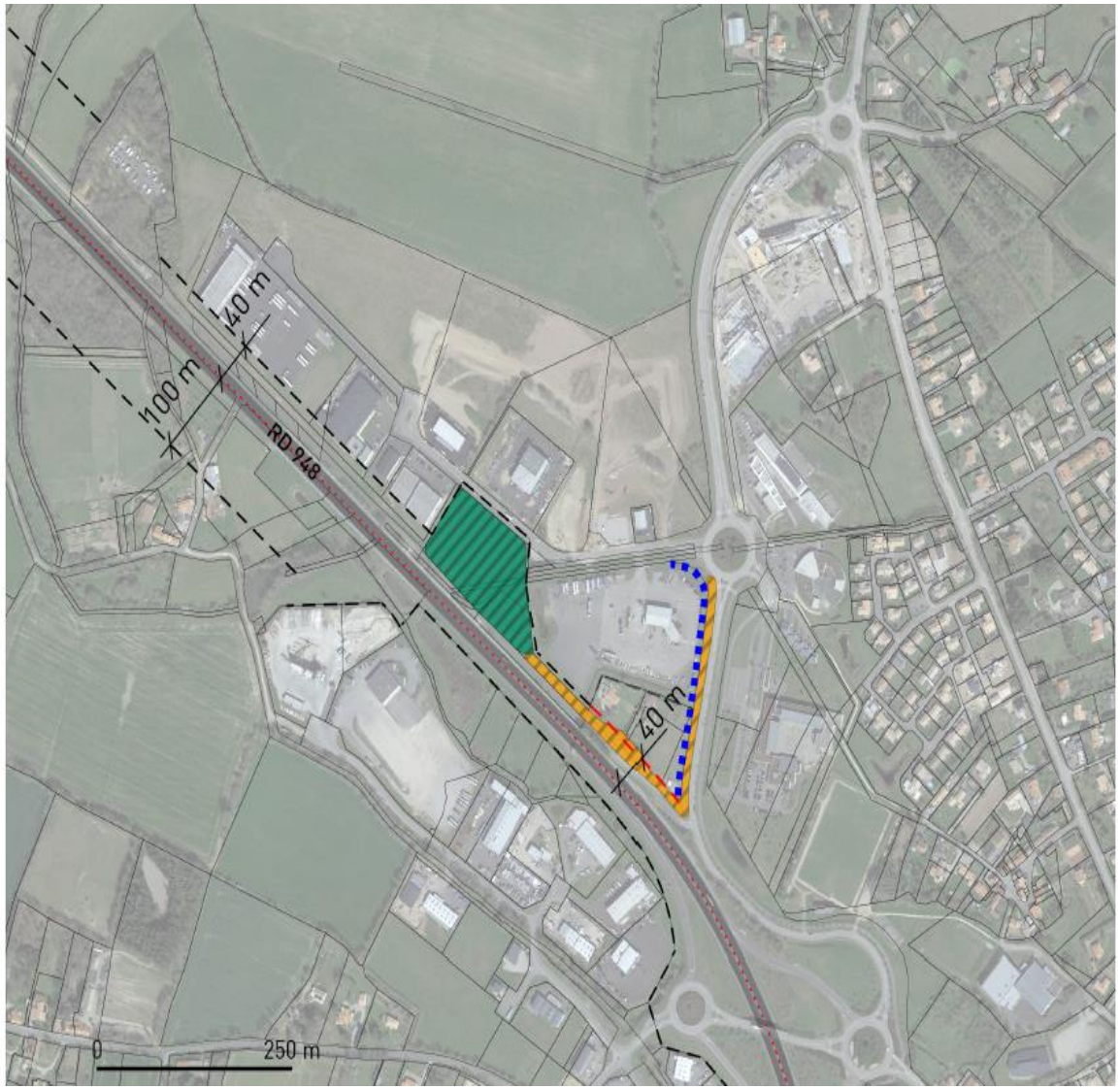
Il est prévu en premier lieu de les préserver au maximum. En cas de projet nécessitant la destruction, **la compensation de ces haies est obligatoire**. En effet, le projet prévoit qu'en cas de suppression de 122 ml de ces haies, il sera planté 464 ml de haies en compensation, soit pour 1 mètre linéaire supprimé, 3 mètres linéaires plantés. Ces haies plantées se situeront principalement le long des axes, permettant de maintenir la cohérence avec le linéaire de haies actuel.

Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions – Zone nord de la RD 948

Zone nord de la RD 948



Etude "Loi Barnier" p.19 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022



Renforcer l'ourlet végétalisé s'incrivant dans la continuité de la séquence des ouvrages de régulation des eaux pluviales pour créer un écran visuel au contact de la RD948 pour suivre la strategie végétale le long de la voie de desserte interne à la ZA, en référence à l'Etude Loi Barnier initiale (2003)

40 m La distance d'implantation des constructions et installations est ramenée à 40m de l'axe de la RD 948, à l'arrière du dispositif végétal

Interdiction d'accès

Etude "Loi Barnier" p.20 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier - Zone nord de la RD 948

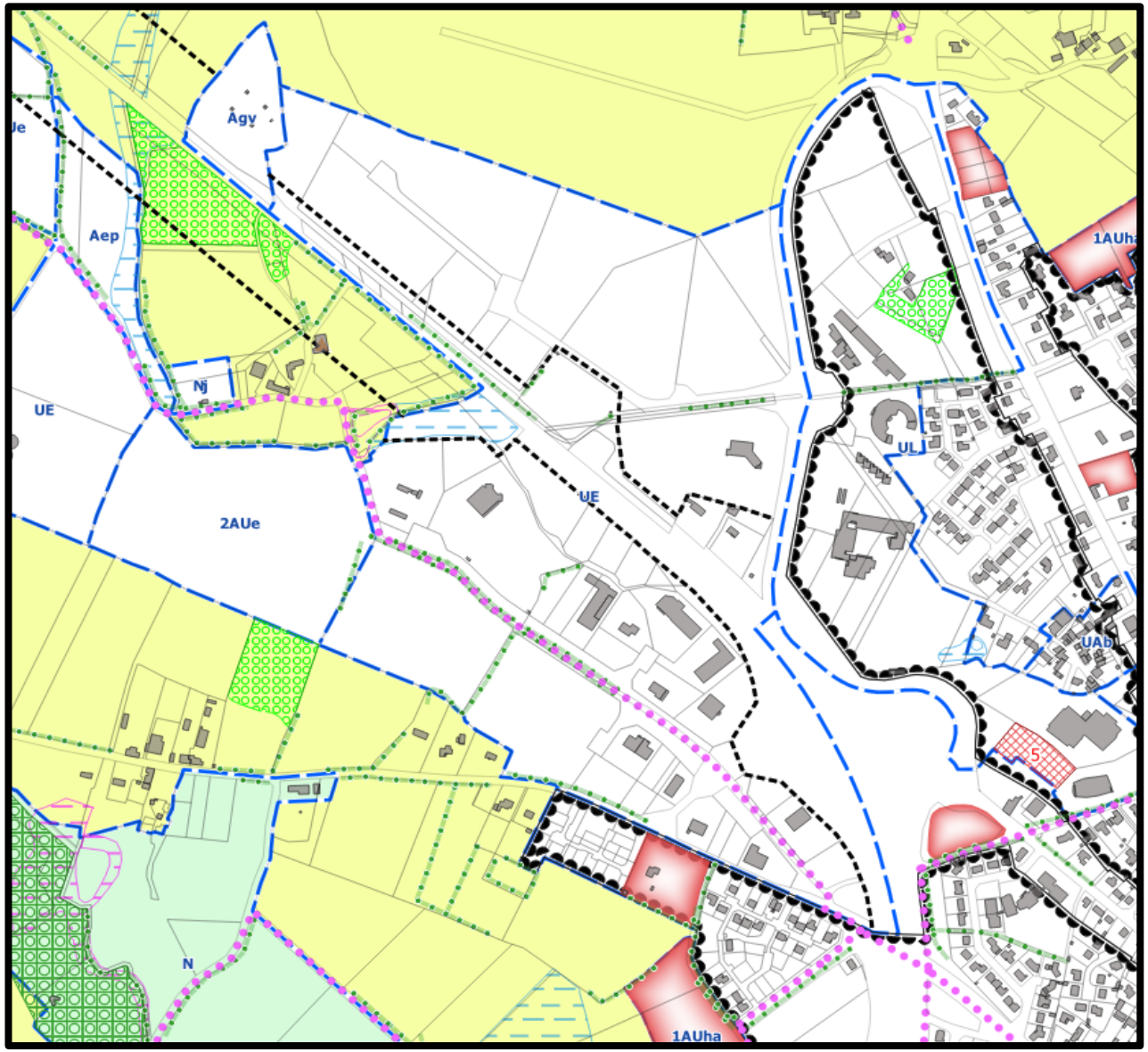
Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- En façade sur RD948, à l'échelle de la séquence située entre l'échangeur routier et l'espace naturel accueillant la régulation des eaux pluviales, la trame arborée en place est à conserver et à renforcer ; elle constitue un écran isolant visuellement la zone UE. - Le long de la voie de desserte interne de la ZA, renforcer le dispositif végétal pour qualifier les lieux et limiter l'impact visuel des activités, en particulier des dépôts et aires de stationnement. L'étude loi Barnier 2003 rendait déjà opposable cette disposition de plantation.	- **Zonage** : Identification de la trame arborée existante afin d'assurer sa préservation (L151-19 et R151-41[3°]). - **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende. Identifier les linéaires à planter afin de rendre opposable le dispositif lors de toute demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...)
NUISANCES	- Mutation d'un ilot pavillonnaire vers un usage d'activités dans un environnement de Parc d'activité (zone UE) et à proximité d'un pôle scolaires (collège et école). Le risque de nuisances est principalement lié à l'impact visuel. Le renforcement de l'ourlet végétal le long de la voie de desserte interne de la ZA atténuera cet impact vis-à-vis du pôle scolaire. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende. Identifier les linéaires à planter afin de rendre opposable le dispositif lors de toute demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...) - Indiquer dans **l'OAP** : *« les enseignes lumineuses sont interdites »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.
SECURITE	- Les accès directs sur la RD 948 sont interdits ; la rue Vasco de Gama qui dessert les ouvrages de régulation des eaux pluviales et à l'aire d'accueil des gens du voyage constitue l'actuel accès pour les deux pavillons et la station de lavage. Cette voie en « contre-allée » parallèle à la RD 948 présentent des caractéristiques adaptées pour la desserte des futurs activités qui s'implanteront. - Une interdiction d'accès sur la rue de la Chevrie est mise en place ; tout nouvel accès sera créé sur la rue Vasco de Gama.	- **OAP** : Identification graphique d'une interdiction d'accès sur la rue de la Chevrie suivant le schéma des intentions / prescriptions
URBANISME	- La mutation d'un reliquat pavillonnaire au sein de la ZA Vie Atlantique vers une vocation d'activité est adaptée à l'environnement urbain en présence. Il s'agit néanmoins de conserver l'étanchéité visuelle entre la RD948 et la zone UE afin de préserver la cohérence de la séquence à dominante végétale entre l'échangeur et l'ilot naturel des bassins de rétention des eaux pluviales. - A l'arrière de la façade boisée assurant l'étanchéité visuelle vis-à-vis de la RD948, la limite d'implantation du bâti est portée à 40 m de l'axe de la voie à grande circulation, ce dans le prolongement de la règle applicable depuis 2003 sur la majorité du linéaire au nord de la RD948. Cette disposition permet une optimisation de l'espace disponible que ce soit dans la perspective de l'extension d'une entreprise existante ou pour une nouvelle implantation.	- **Zonage** : Limite d'implantation du bâti à 40 m de l'axe de la RD 948 rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H
ARCHITECTURE	- L'impact de la qualité architecturale est perceptible essentiellement en façade sur la rue de la Chevrie compte tenu de l'écran végétal qui fermera visuellement la zone en façade sur la RD 948. - Le choix des matériaux et des couleurs de construction recherchera la sobriété pour une intégration harmonieuse dans l'environnement. - Clôtures : les dispositifs de clôture devront être discrets afin que visuellement la limite végétale soit celle mise au premier plan - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- *Architecture :* application des règles de l'Article U spécifique 6 du **Règlement** P.L.U.I.H compatible avec l'objectif de sobriété. - *Clôtures :* restriction vis-à-vis de l'application des règles de l'Article U spécifique 6 du Règlement P.L.U.I.H en définissant dans **l'OAP** un mode de clôture privilégiant le végétal. Exemple : *« haie arborée et arbustive doublée ou non d'un grillage vert posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir».* - Indiquer dans **l'OAP** : *« les enseignes des entreprises devront être intégrées au volume du bâtiment d'activité »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H. devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.

Etude "Loi Barnier" p.21 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

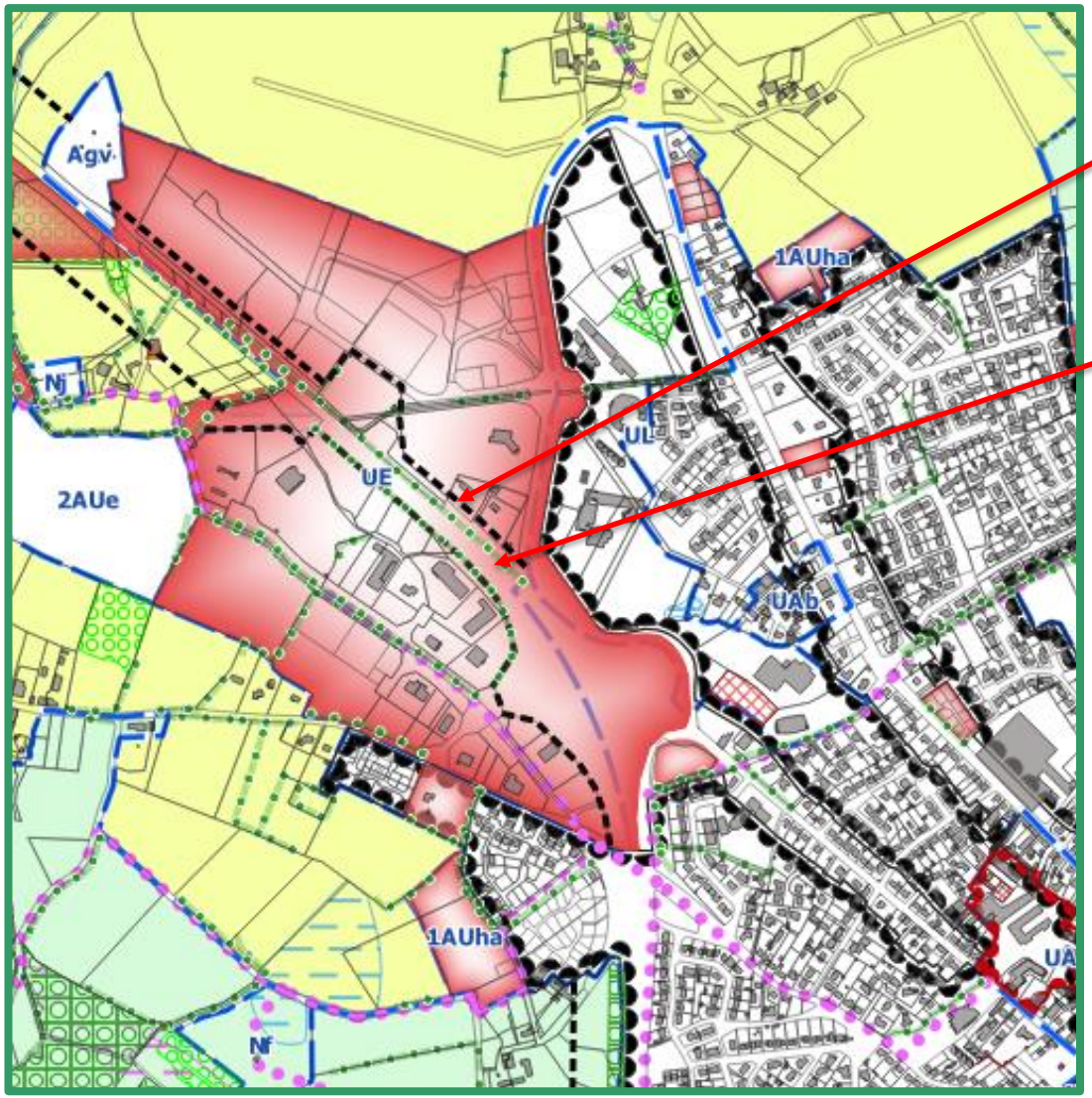
Traduction dans le PLUi-H - Zone nord de la RD 948

Règlement graphique avant/après nord de la RD 948

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique tels que les extraits ci-contre et suivant.



Extrait du PLUi-H tel qu'approuvé le 22 février 2021



Réduction de la marge de recul à 40 mètres dans la zone actuellement pavillonnaire

Création d'une OAP

Ajout de 320 mètres de haies protégées

Extrait du PLUi-H après la révision allégée n°1

Création OAP nord de la RD 948

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit les études « Loi Barnier » réalisées en 2003 et en 2022 et prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances.

Espace Vie Atlantique - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, veillant à être végétalisées au maximum et avec un revêtement perméable sauf impossibilité technique avérée, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- La création d'accès supplémentaire est limitée rue de La Chevrie comme indiqué sur le schéma. Les éventuels nouveaux accès seront en sens unique et ne créeront pas de franchissement de voie. Ils pourront être interdits pour des raisons de sécurité.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces paysagers existants le long de la RD 948 seront conservés ou renforcés afin de préserver l'entrée de ville. L'aménagement paysager devra être davantage végétalisé en lisière de l'actuelle zone pavillonnaire comme indiqué sur le schéma.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin et avec des essences locales.
- Les enseignes devront être intégrées au volume du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet.

CONTEXTE

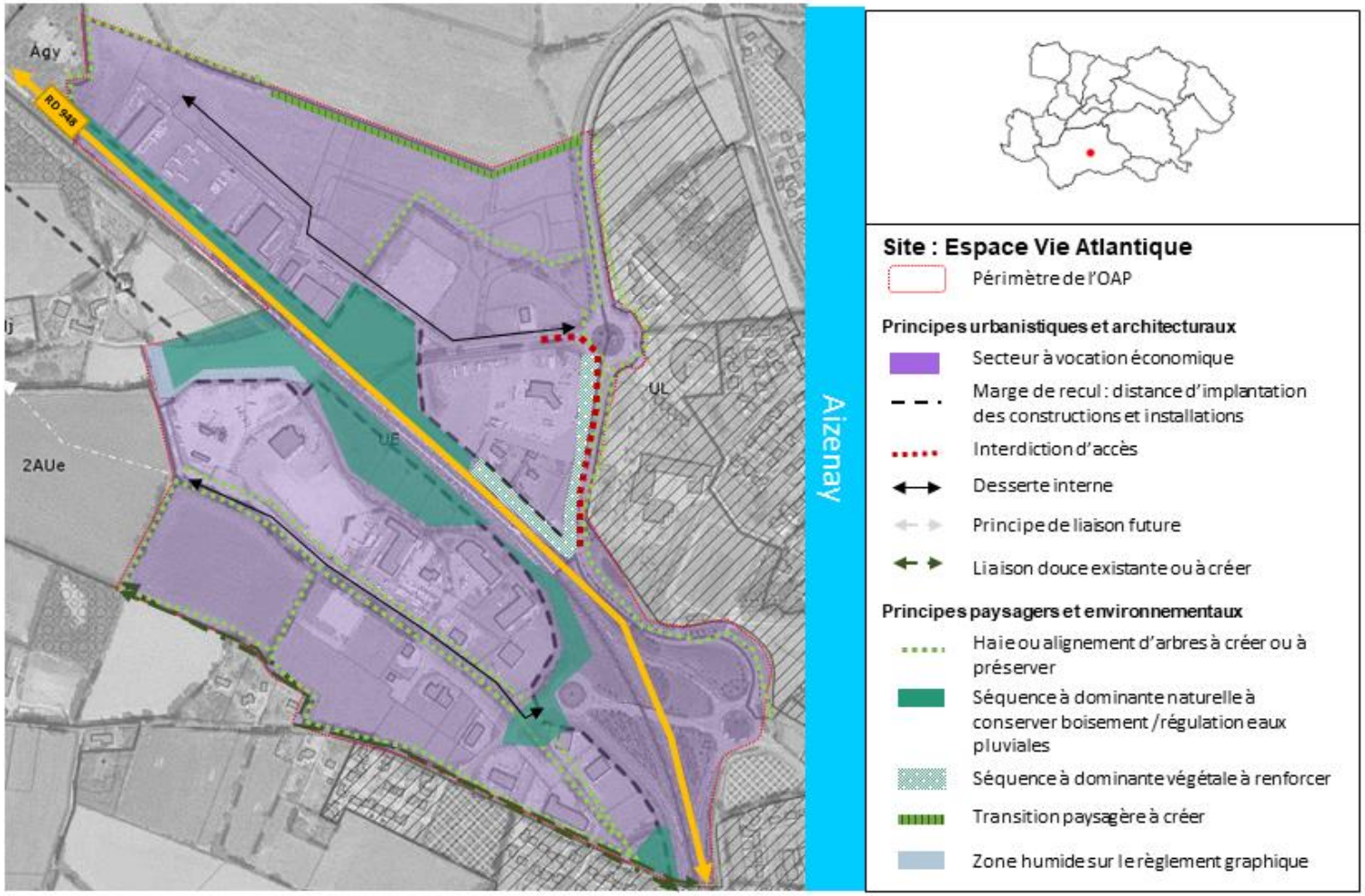


Espace Vie Atlantique nord, vue de la RD 948

Depuis les années 2000, des activités économiques à dominante industrielle se sont développées le long de la RD 948, à l'ouest d'Aizenay, dans les zones d'activités « Espace Vie Atlantique » nord et sud.
En application de la Loi Barnier, le projet de parc d'activité a fait l'objet en 2003 d'une étude spécifique définissant finement des principes de composition urbaine et d'intégration paysagère, au regard de l'interface entre la RD 948 et l'espace dédié aux entreprises.
Il en résulte notamment une marge de recul adaptée prolongeant de manière pérenne les principes d'intégration du parc d'activité.
Une étude « Loi Barnier » complémentaire (annexée au PLUi-H), a été réalisée en 2022 dans le prolongement de l'existante, notamment concernant le secteur jusque-là pavillonnaire au sud-est de la zone. Sa vocation devrait muter vers une occupation à usage d'activité.
Cette OAP reprend donc les principes de la 1ère étude Loi Barnier et de la nouvelle.

Espace Vie Atlantique - Aizenay

4. Schéma de principe



Espace Vie Atlantique - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation



Legende

EXISTANT

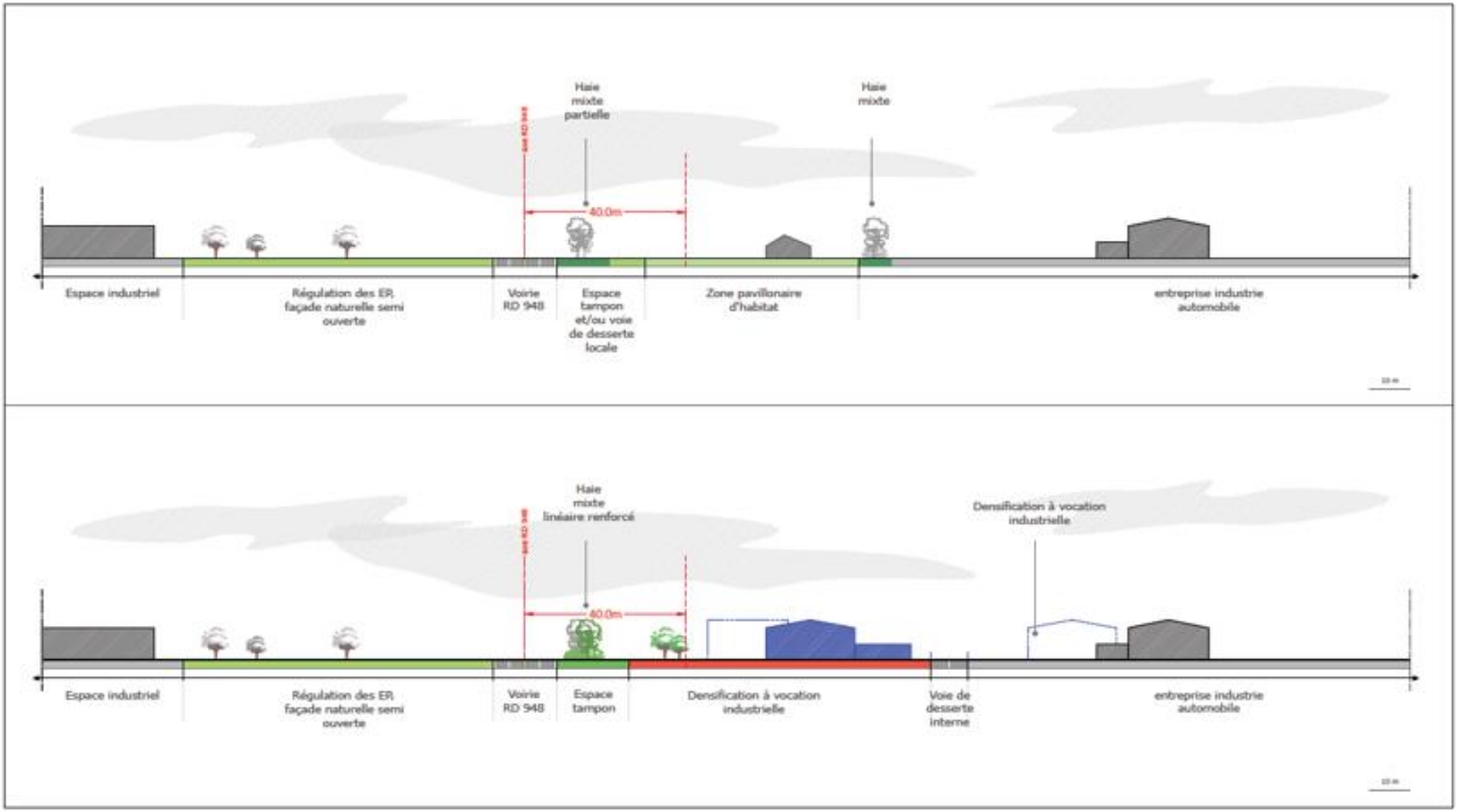
- Trame naturelle existante et espace de régulation des eaux pluviales
- Talus haut enherbé ; écran visuel partiel
- Desserte routière locale existante
- Prescriptions linéaires «Loi Barnier» opposables, marge de recul d'implantation des constructions

INTENTIONS ILLUSTRÉES

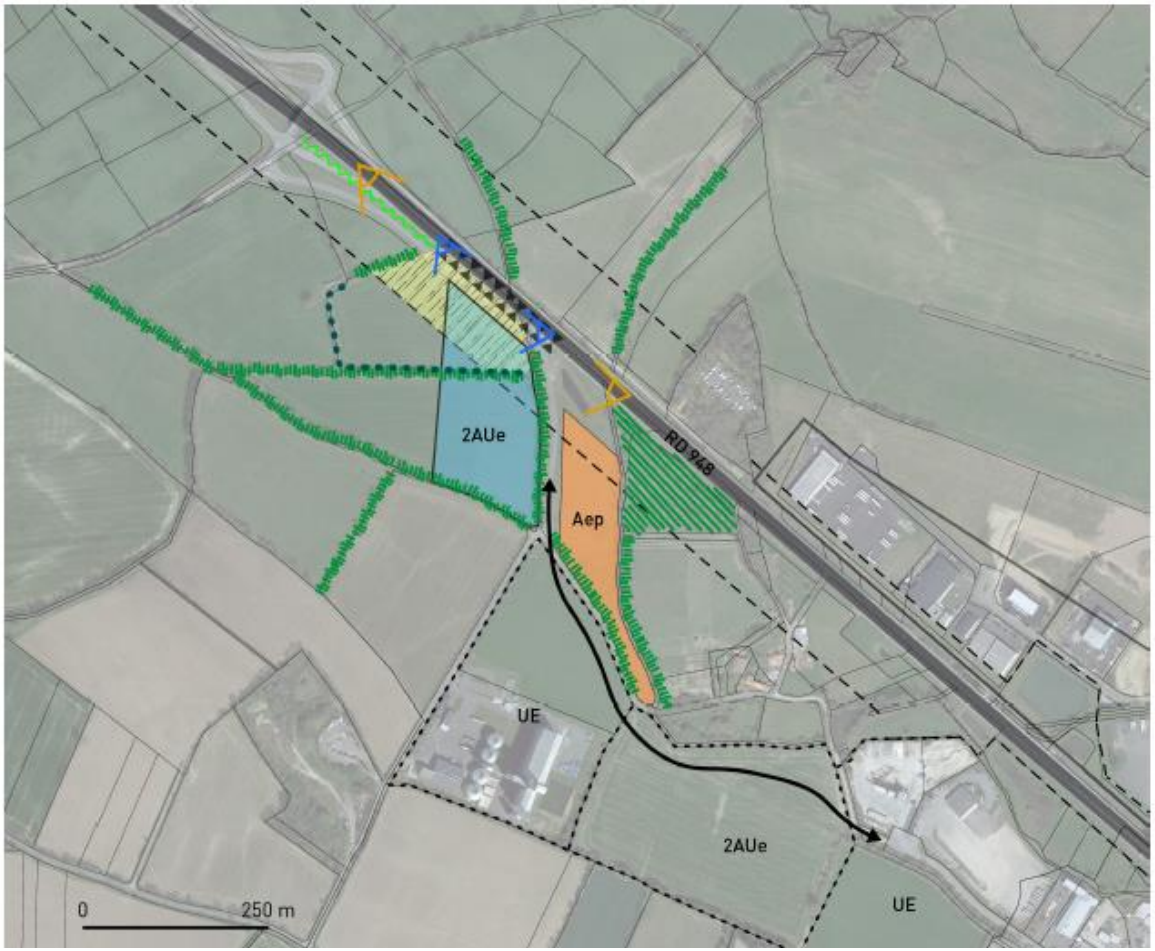
- Desserte interne et accès
- Implantation bâtie
- Espace libre d'usage (stockage, stationnement, circulation, ...)
- Masque visuel constitué d'une haie bocagère dense conservée et renforcée
- Point bas ; zone de rétention des eaux pluviales

Espace Vie Atlantique - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation - plan de coupe – Partie nord du site



Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions – Zone 2AUe au sud de la RD 948



ZONE 2AUe AU SUD DE LA RD 948

Zone 2AUe

Zone Aep

Enjeux d'intégration au sein de la trame bocagère

Respect de la trame des haies et boisements existantes identifiées au PLUIH comme éléments de paysage à conserver

Enjeux de co-visibilité vis à vis de la RD 948

Perceptions masquées du site

Effet « masque »
- haie bocagère
- talus d'insertion de la RD 948

Perception d'ouverture du site

Covisibilité « frontale »

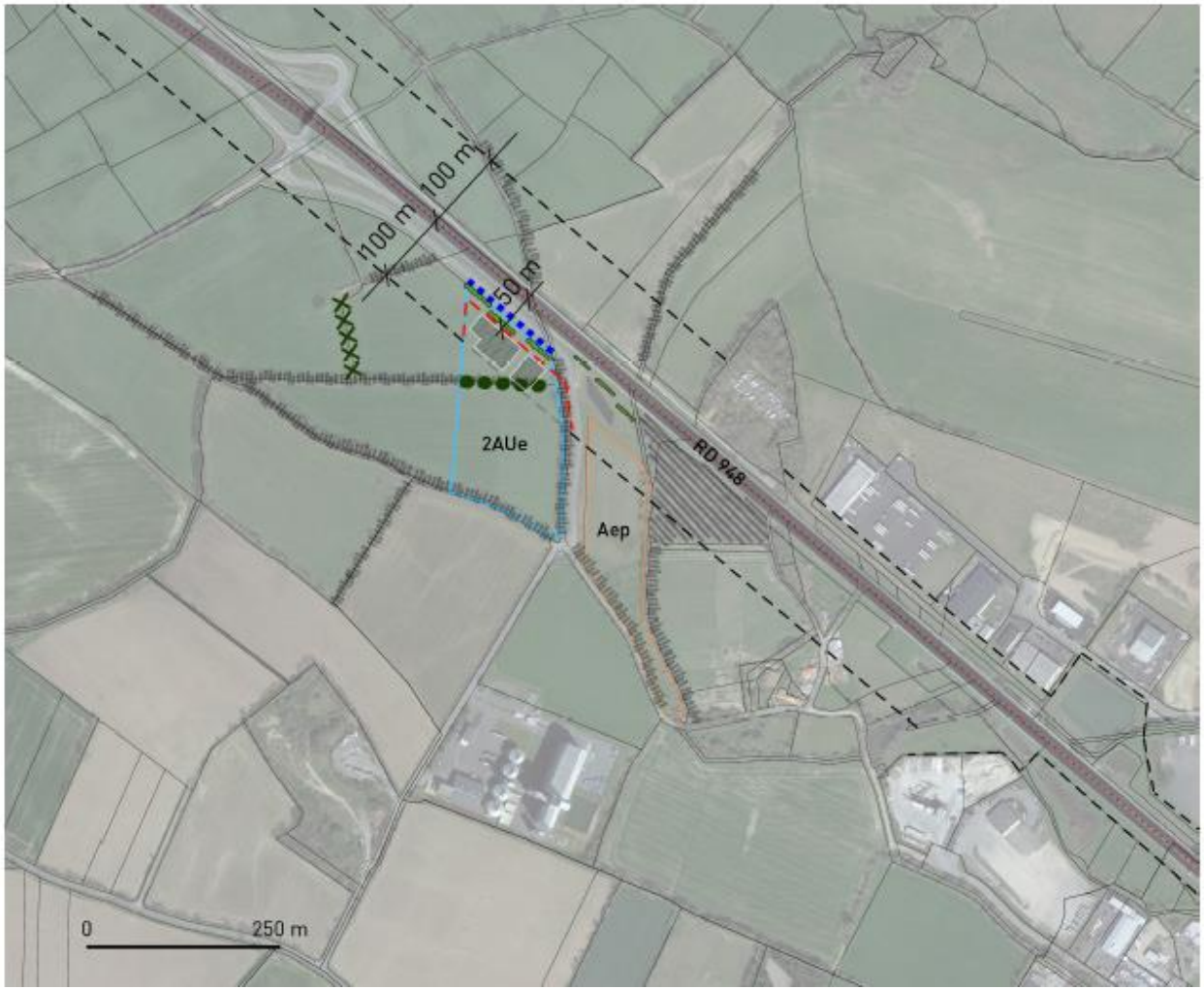
Arrière plan qualitatif

Enjeux de cohérence urbaine

Relier

Maîtriser une interface qualitative entre la RD948 et la future ZA

Etude "Loi Barnier" p.22 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022



ZONE 2AUe ET Aep AU SUD DE LA RD 948

Prescriptions «Loi Barnier »

- Haies et boisements identifiés au PLUI
- Suppression du classement de la haie au PLUI
- Nouveau classement de la haie au PLUI
- Mise en oeuvre de modules plantés d'essences bocagère locales en accompagnement de la facade de la zone d'activité.
- La distance d'implantation des constructions et installations est portée de 100m à 50m vis à vis de l'axe de la RD 948
- Interdiction d'accès en façade sur la RD 948
- Principe d'implantations industrielles en façade sur la RD 948

Etude "Loi Barnier" p.23 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier - Zone 2AUe au sud de la RD 948

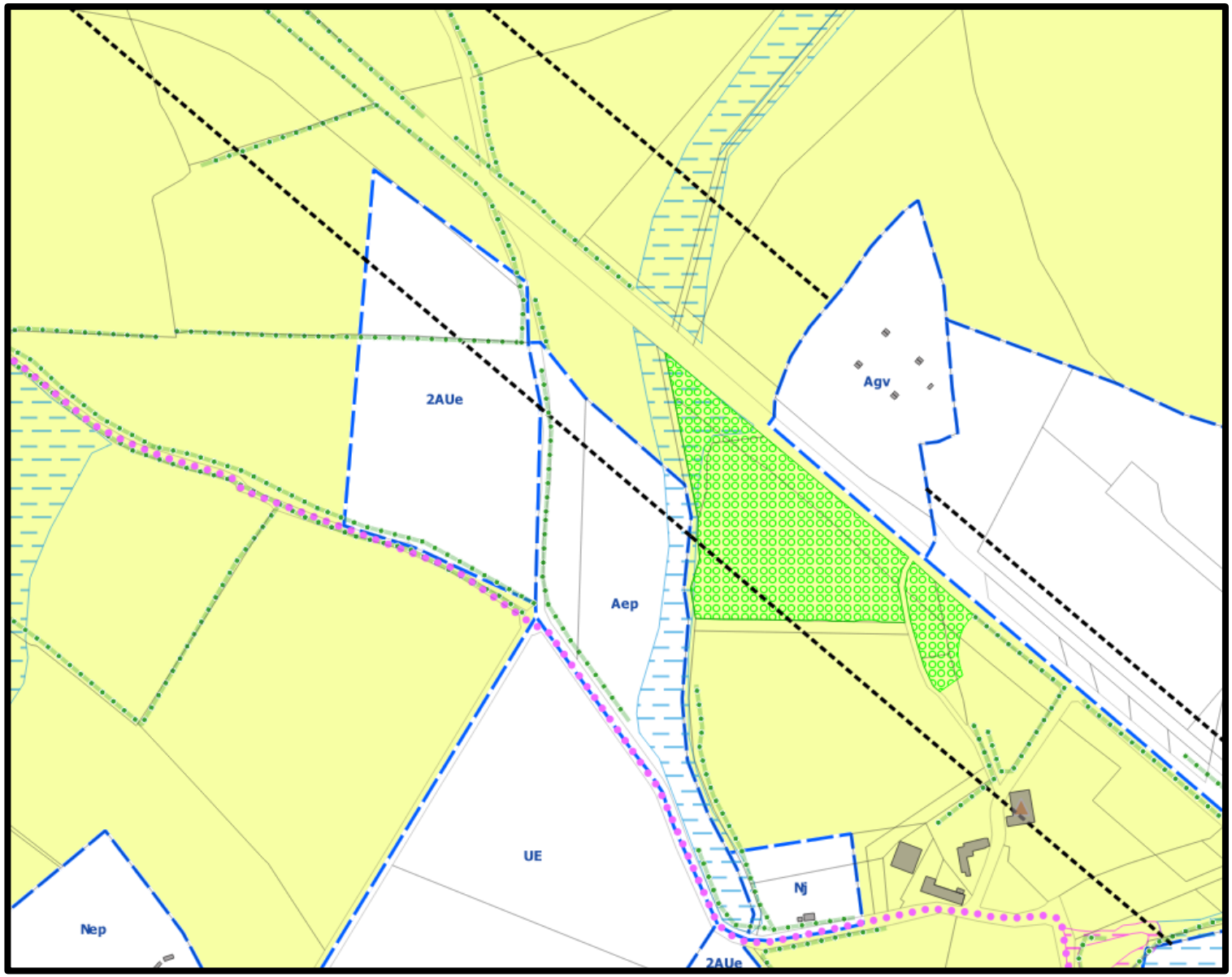
Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- Principe d'intégration paysagère des zones 2Aue et Aep en appui sur l'identité bocagère des lieux en : ⇒confirmant la préservation de la grande majorité des linéaire de haies existantes ; une suppression au sein de la zone 2AUe remplacée par un nouveau classement dans la zone A voisine ⇒Insérant des modules plantés d'essences bocagères locales afin d'animer la façade au contact visuel depuis la RD948 tout en maintenant une perméabilité qui puisse laisser entrevoir la présence des entreprises.	- **Zonage** : modification de l'identification de la trame arborée existante préservée (L151-19 et R151-41(3°) - Création d'une **OAP** rendant opposable la plantation des modules végétaux en façade sur RD948
NUISANCES	- Nuisances sonores et olfactives : zone 2AUe et Aep relativement éloignées des zones d'habitation (la plus proche située à 300 m et 400 m des deux zones) ; peu de risques de nuisance sonores et olfactives. - Nuisance visuelle : une implantation de type et de dimension industrielle en façade sur RD948 est à privilégier afin de garantir une interface maîtrisée et une qualité des vues perceptibles depuis l'axe structurant. - Limite d'implantation des constructions et installations à partir de 50 m de l'axe de la RD 948, dispositif ménageant une bande d'environ 10 m dédiée à l'accompagnement paysager à l'interface entre la voie communale et les futures constructions et installations. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle, de surcroit dans un environnement à dominante naturelle.	nore, olfactive ou visuelle. - **Zonage** : Limite d'implantation du bâti à 50 m de l'axe de la RD 948 rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H. - Indiquer dans **l'OAP** lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe : *« les enseignes lumineuses sont interdites »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H peut être intégrée par l'aménageur dans un Cahier des Charges de Cession de Terrain
SECURITE	- La desserte des zones 2AUe et Aep s'effectuera par la voie communale reliée à l'échangeur voisin. Aucun accès ne sera autorisé dans la séquence de voie communale parallèle à la RD948 qui constitue l'interface d'intégration paysagère du futur projet urbain. - Préconisations pour les éclairages vis-à-vis de la RD 948 afin d'éviter les effets d'éblouissement.	- **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende. - Indiquer dans **l'OAP** lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe : *« l'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H peut être intégrée par l'aménageur dans un Cahier des Charges de Cession de Terrain
URBANISME	- Vocation à dominante industrielle de la zone 2AUe qui s'ouvrira à l'urbanisation. Une à deux implantations industrielles en façade sur RD948 est à privilégier afin de garantir une interface maîtrisée et une qualité des vues perceptibles depuis l'axe structurant. - Optimisation de l'espace disponible par un retrait pour les constructions et installations porté à 50 m en façade de l'axe de la RD 948.	- **Zonage et Règlement P.L.U.I.H.** Création d'un secteur spécifique 1AUe (avec indice) lors de l'ouverture à l'urbanisation ciblant des activités à dominante industrielle - **Zonage** : Limite d'implantation des constructions et installations à 50 m de l'axe de la RD 948 rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H.
ARCHITECTURE	- Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement - Traitement qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD948. - Harmonie des clôtures en façade sur RD948 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre implantée par l'aménageur. - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- **OAP** : rendre opposables les intentions décrites ci-contre ; le traitement des façades, couleurs, matériaux, clôtures... - Indiquer dans **l'OAP** lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe : *« les enseignes des entreprises devront être intégrées au volume du bâtiment d'activité »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H. peut être intégrée par l'aménageur dans un Cahier des Charges de Cession de Terrain.

Etude "Loi Barnier" p.24
Réalisation Voix Mixtes et Géouest
Juin 2022

Traduction dans le PLUi-H - Zone 2AUe au sud de la RD 948

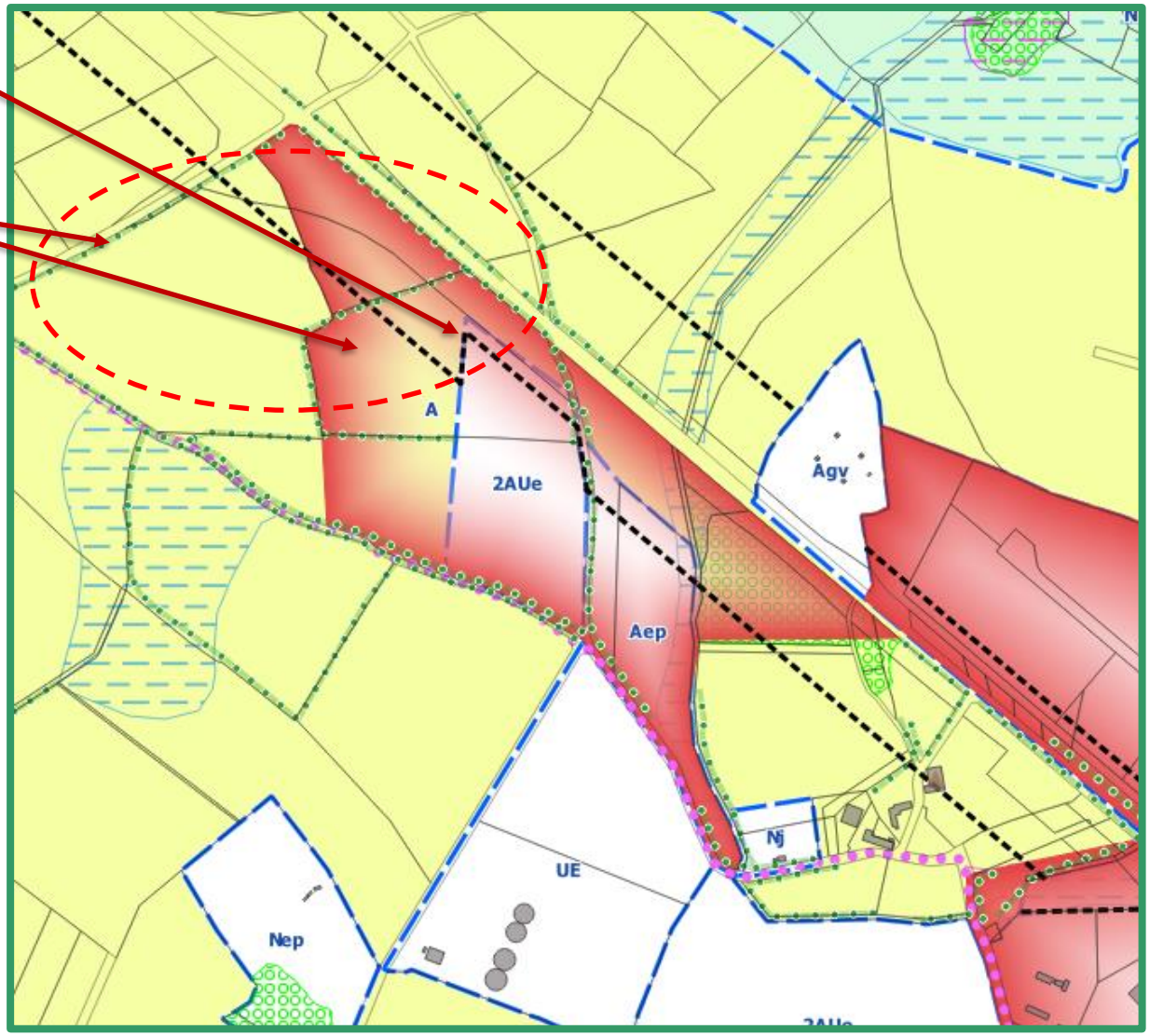
Règlement graphique avant/après 2AUe au sud de la RD 948

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique tels que les extraits ci-contre et suivant.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

- Réduction de la marge de recul à 50 mètres
- Ajout de 144 ml et suppression de 122ml de « haies et alignements d'arbres » protégés
- Création d'une OAP



Extrait du PLUi-H après la révision allégée n°1

Création OAP 2AUe au sud de la RD 948

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de créer une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 et prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. L'OAP couvre plusieurs zones, dont des zones dites « non constructible » comme la zone agricole. Il s'agit de prévoir au-delà des constructions admises en zones constructibles, des aménagements qui garantissent la qualité paysagère du site telles que des haies, des séquences à dominante naturelle, …

Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le secteur est situé le long de l'axe structurant RD 948.
- Une desserte interne avec la zone d'activité à l'est sera réalisée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Les espaces paysagers existants le long de la RD 948 doivent être conservés afin de préserver l'entrée de ville. Afin de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville, un aménagement à dominante végétal devra être ajouté si la haie est supprimée comme indiqué sur le schéma.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume du bâtiment. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet.

CONTEXTE

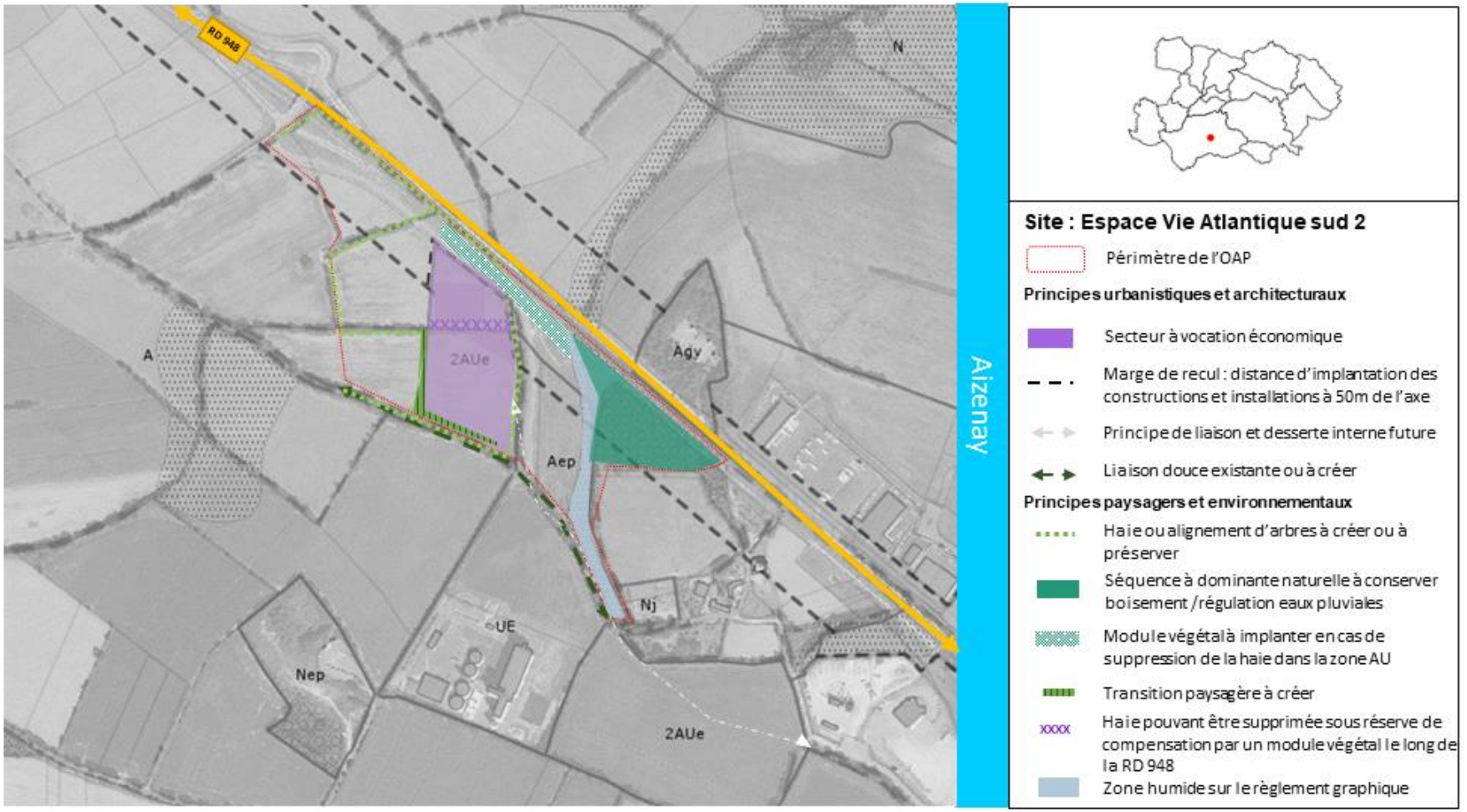


Espace Vie Atlantique sud 2 – Vue de la RD 948

L' étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 (annexée au PLUi-H), s'inscrit dans le prolongement de l'existante. La zone d'urbanisation future « AUe » dans le prolongement de la CAVAC, s'étend au contact de la RD 948, ainsi qu'à un espace classé « Aep » dédié à des équipements collectifs de gestion des eaux.
Dans le sens ouest-est, depuis la RD 948, la zone « AUe » est peu perceptible compte tenu des effets de talus et du rôle d'écran que jouent les linéaires de haies perpendiculaires à l'axe routier. En arrière-plan, émerge l'édifice de la CAVAC qui donne le signal de la présence d'activités.
A l'inverse, dans le sens est-ouest, une longue séquence laisse perceptible la zone « AUe » dans une vue frontale. La séquence de la zone « Aep » est quant à elle perceptible mais de manière très fugace entre le boisement à l'est et la haie longeant la voie communale à l'ouest.

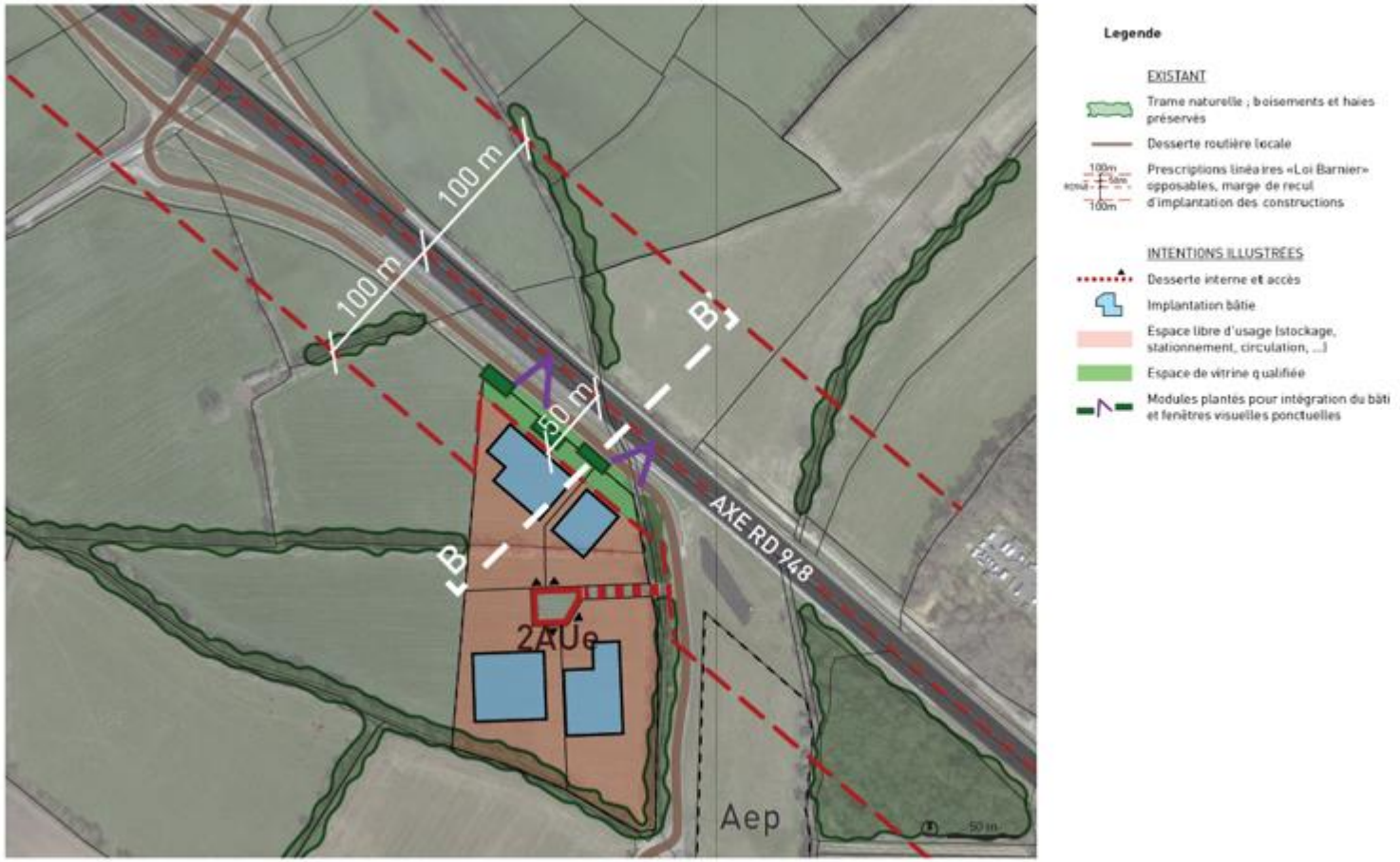
Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

4. Schéma de principe



Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation



Legende

EXISTANT

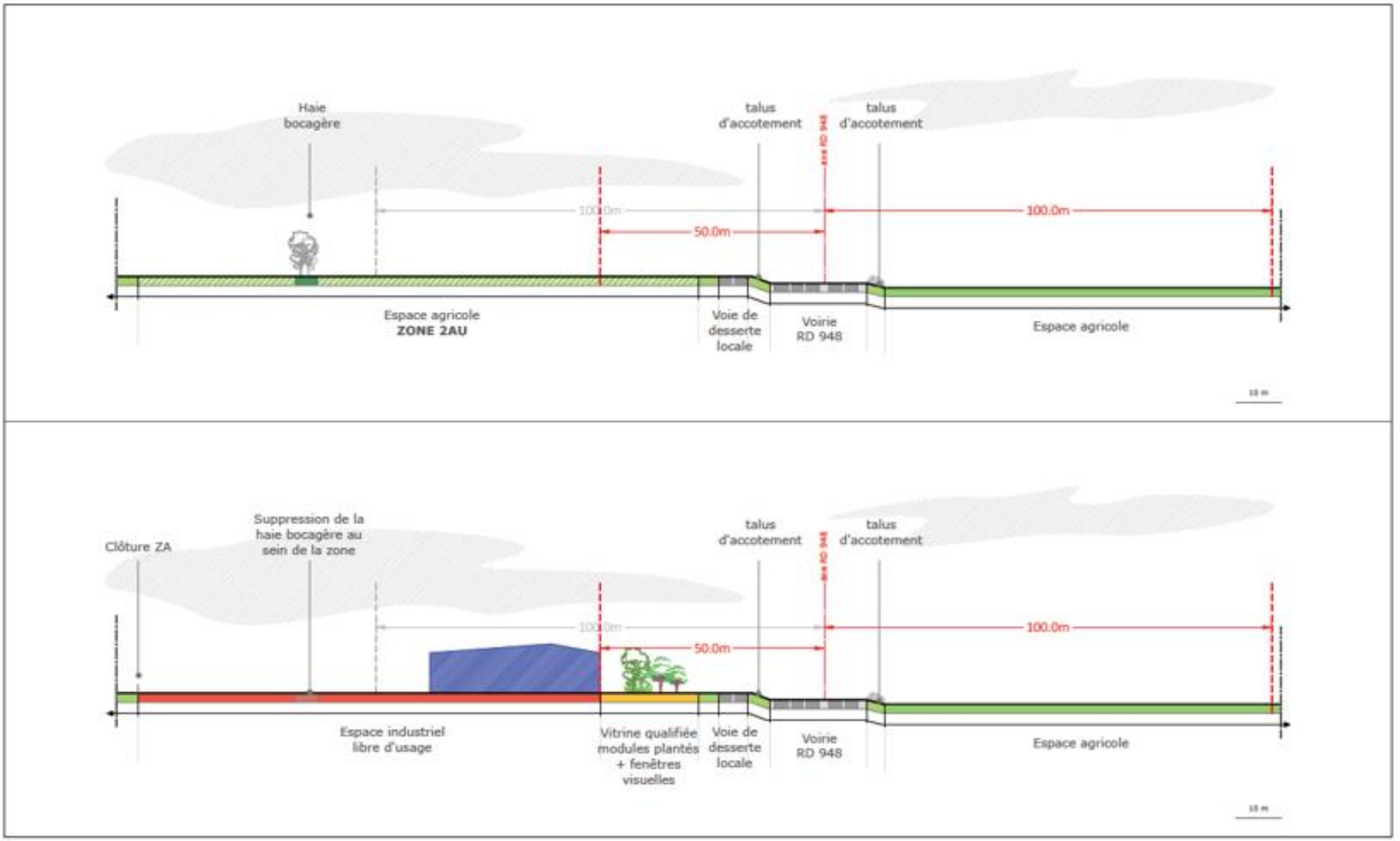
- Trame naturelle ; boisements et haies préservés
- Desserte routière locale
- Prescriptions linéaires «Loi Barnier» opposables, marge de recul d'implantation des constructions

INTENTIONS ILLUSTREES

- Desserte interne et accès
- Implantation bâtie
- Espace libre d'usage (stockage, stationnement, circulation, ...)
- Espace de vitrine qualifiée
- Modules plantés pour intégration du bâti et fenêtres visuelles ponctuelles

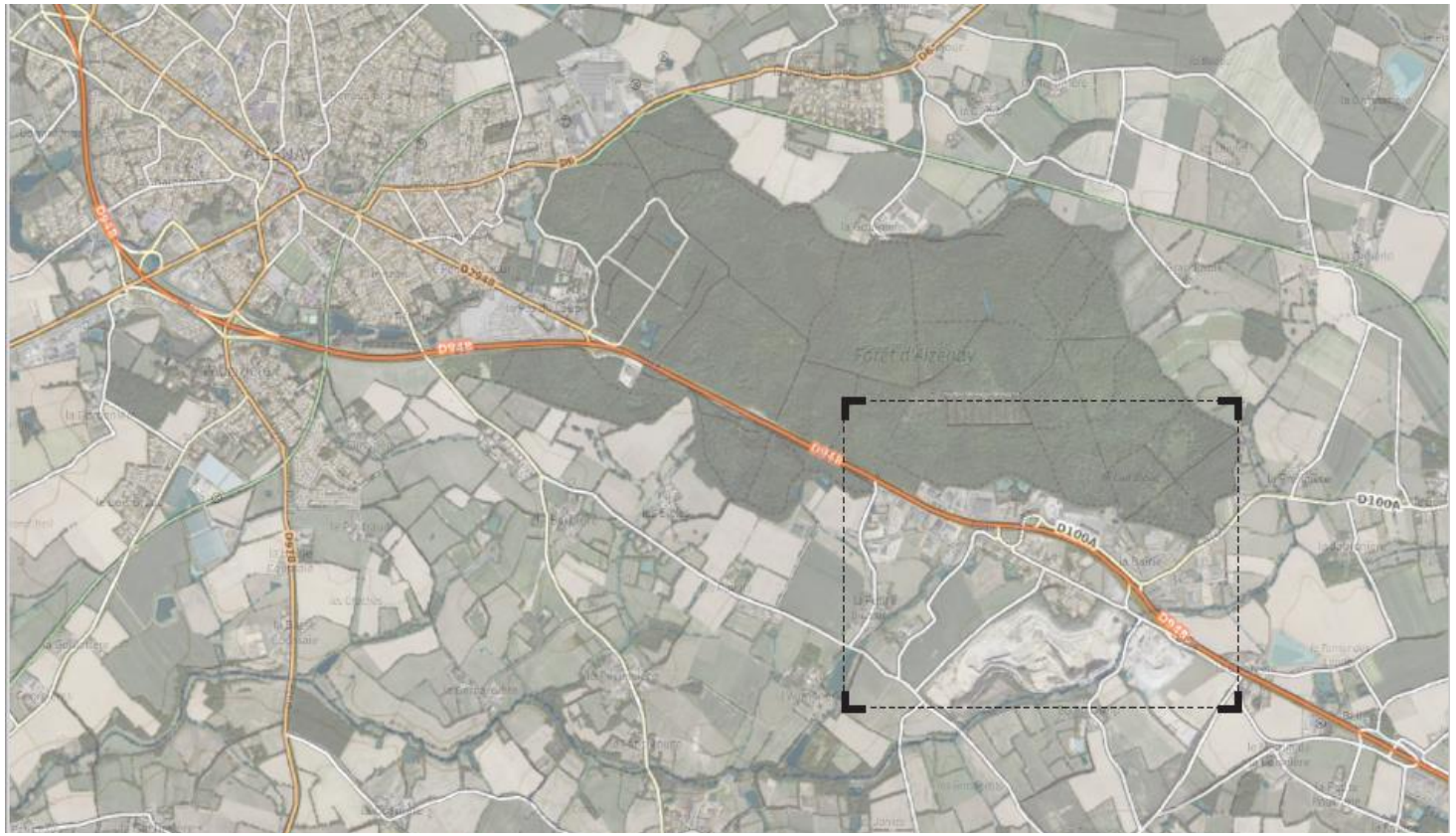
Espace Vie Atlantique sud 2 - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation - plan de coupe



3.2 Secteur ZAE « Les Blussières » à Aizenay

Situation

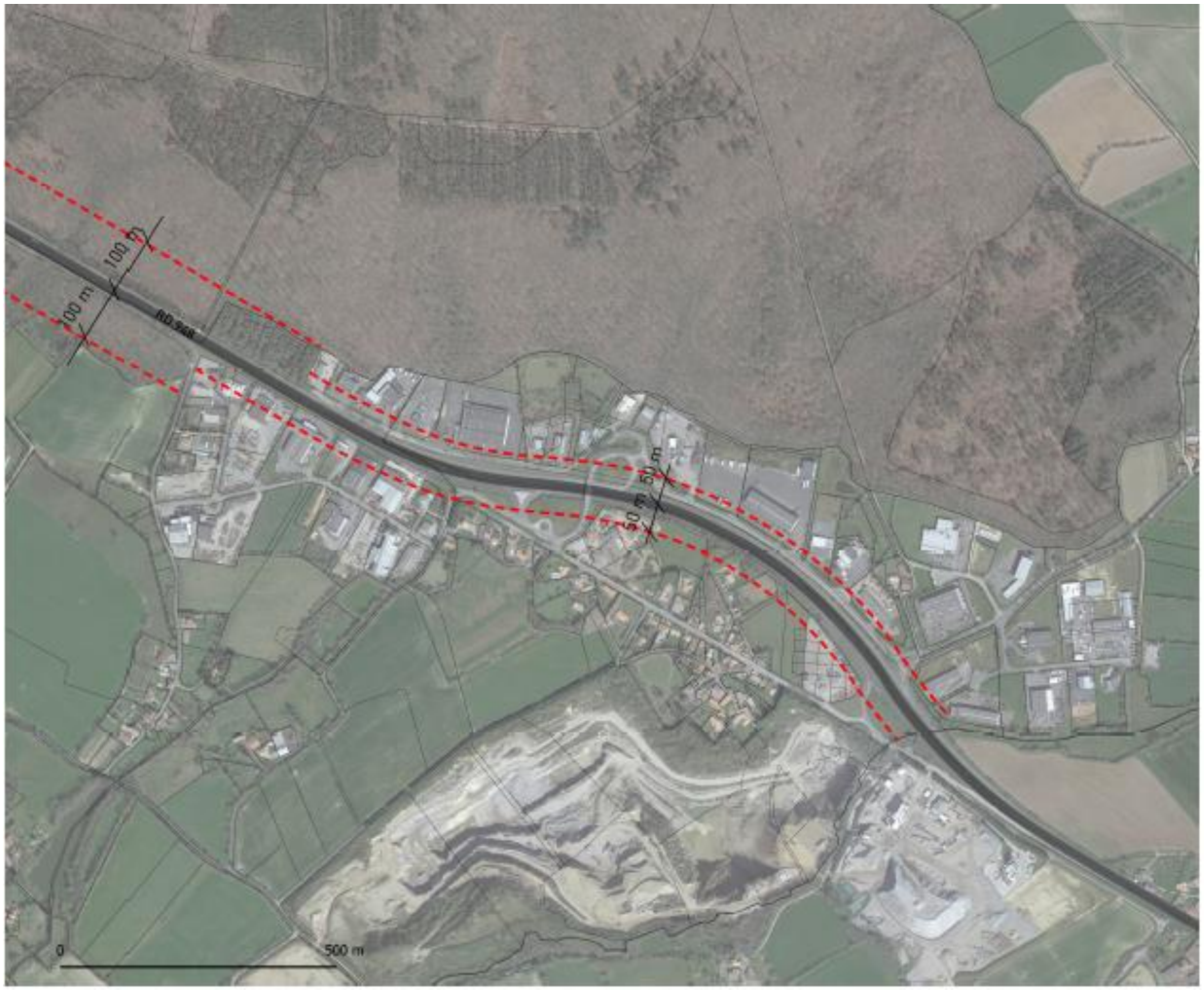


La ZAE « Les Blussières » s'est d'abord déployée au sud-ouest de la RD 948, tirant parti de l'échangeur routier tout proche et d'un effet « vitrine » qui offrait une visibilité aux entreprises.

Cette première étape est antérieure à la « Loi Barnier ».

Etude "Loi Barnier" p.24 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Application actuelle de la « Loi Barnier »



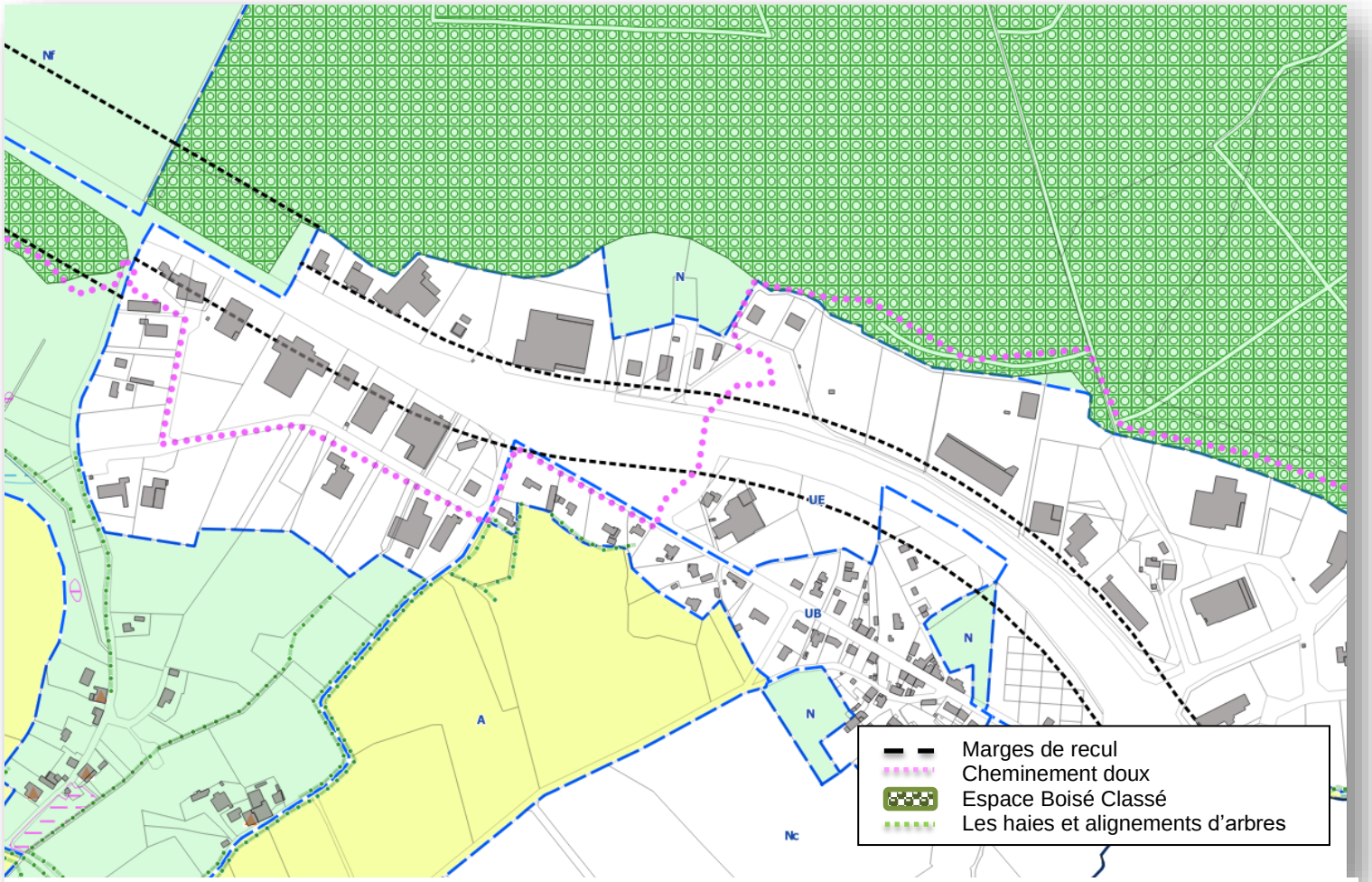
Les règles d'intégration paysagères, urbaines et environnementales issues de l'étude « Loi Barnier » réalisées en 1997.

L'application du recul à 50 mètres de l'axe de la RD 948 est toujours en vigueur et s'applique sur l'ensemble du linéaire supportant une vocation d'activité.

En partie sud-ouest de la zone d'activité, les entreprises implantées avant l'application de la « Loi Barnier » ont majoritairement leur façade à moins de 50 mètres de l'axe de la RD 948, et l'interface qui constitue la 'vitrine' de la ZAE est très peu qualitative.

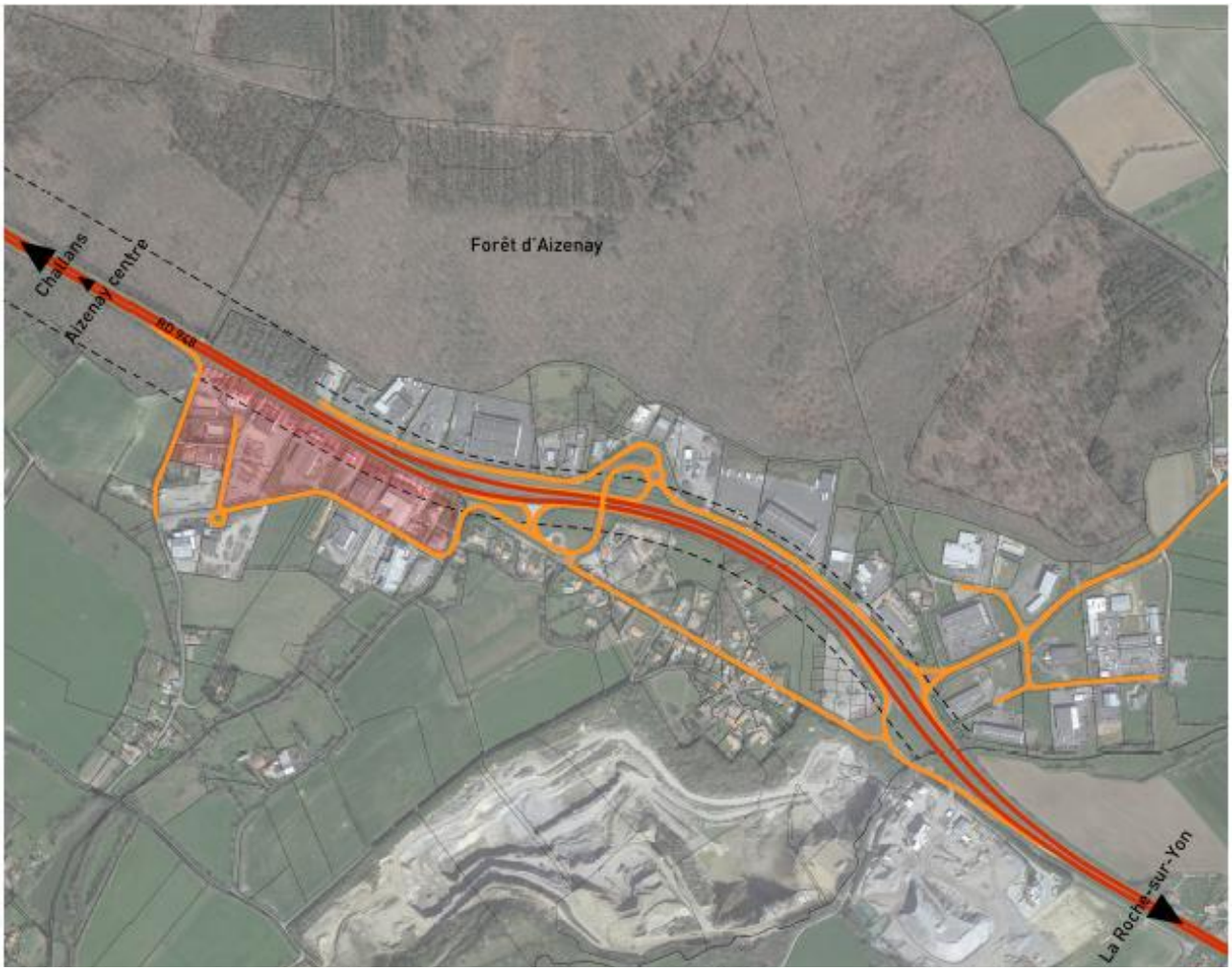
Etude "Loi Barnier" p.28 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Extrait du zonage du PLUi-H



Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Desserte et accès



La ZAE est traversée par la RD 948 et principalement desservie par des voies internes.

Prescription linéaire
Axe structurant RD 948
Desserte locale et d'accès à la ZA

Etude "Loi Barnier" p.30 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Secteurs à enjeux



A l’occasion de l’étude « Loi Barnier », la séquence sud-ouest de la ZAE « Les Blussières » fait l’objet d’une adaptation des règles actuellement en vigueur dans l’objectif d’une requalification de la façade au contact de la RD 948.

Etude "Loi Barnier" p.29 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Paysage et perceptions



Au sud de la RD 948

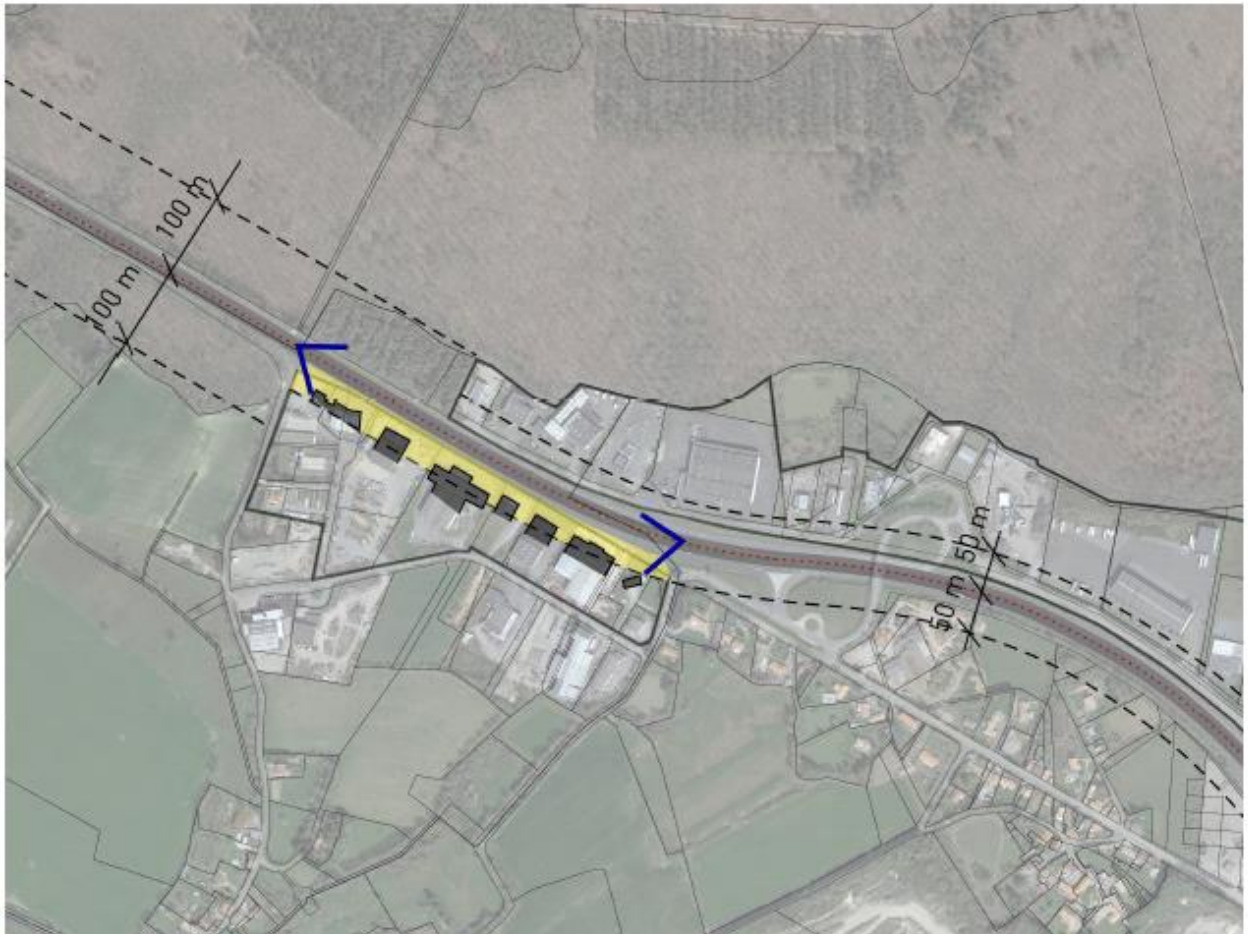
En façade de la zone d'activité historique, l'absence de cadre au regard de l'intégration paysagère est perceptible.

Une succession de dépôts, d'aires de stationnements, de linéaires de clôture disparates génère une perception non-valorisante.

A l'occasion des évolutions, mutations, une requalification de **cette séquence en façade peut être envisagée qui revalorisera l'image des entreprises et de la zone dans son ensemble.**

Etude "Loi Barnier" p.31 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions



ZONE SUD-OUEST

Enjeux de cohérence urbaine et règlementaire

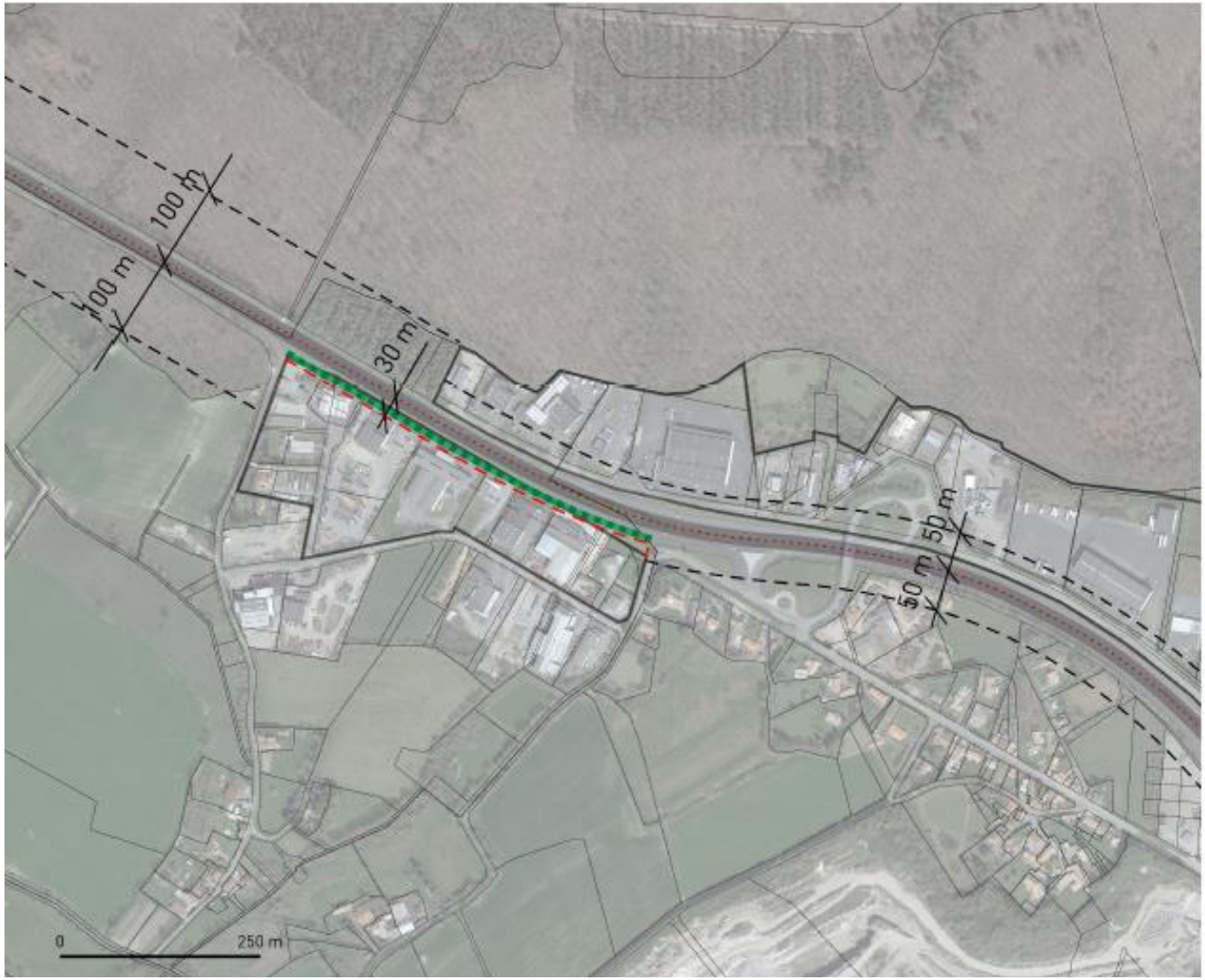
50 m Adapter la distance de recul du bâti aux constructions existantes

Enjeux de requalification d'une façade 'vitrine' dégradée

Perception d'une façade de zone d'activités sans cohérence et dégradée; récurrence de zones de stockage et de stationnement sans accompagnement paysager.

Conditionner les évolutions, mutations des entreprises à la mise en œuvre d'un traitement paysager qualitatif de l'interface vis à vis de la RD 948.

Etude "Loi Barnier" p.32 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022



ZONE SUD-OUEST

30 m — Distance d'implantation des constructions et installations portée de 50m à 30m de l'axe de la RD 948

Requalification de la façade vitrine par une stratégie végétale quantifiée et l'interdiction du stockage de matériaux bruts.

Etude "Loi Barnier" p.33 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier

Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- L'espace en vitrine sur la RD948 souffre d'un flagrant manque de qualité et de cohérence. En portant le recul de 50 m à 30 m, il s'agit, au gré des mutations et évolutions des entreprises en place, de développer une stratégie d'intégration paysagère et de requalification des lieux pour l'interface entre le bâti et la voie à grande circulation avec : ⇒Interdiction du stockage des matériaux bruts, ⇒obligation de végétaliser les espaces de présentation et les aires de stationnement à raison d'un minimum de 1 arbre tige pour 100 m² ⇒Obligation d'aménager en espace vert au minimum 25 % de l'espace situé à l'avant du bâtiment dans l'interface vis-à-vis de la RD948 ⇒Harmonisation progressive du linéaire de clôture	- OAP : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende valant cadre règlementaire opposable.
NUISANCES	- Nuisance visuelle : l'absence de cadre règlementaire assurant la cohérence de l'interface produit une séquence urbaine visuellement dégradée qui nuit à l'image globale de la ZA des Blussières. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- C'est la définition d'un cadre opposable qui progressivement, permettra la requalification de l'ensemble de la vitrine ouverte sur la RD948. - Indiquer dans l'OAP : *« les enseignes lumineuses sont interdites »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.
SECURITE	- Préconisations pour les éclairages vis-à-vis de la RD 948 afin d'éviter les effets d'éblouissement.	- Indiquer dans l'OAP : *« l'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme peut être intégrée par l'aménageur dans un Cahier des Charges de Cession de Terrain
URBANISME	- Zone d'activité antérieure à l'application de la loi Barnier (Etude 1997) qui définissait pour l'ensemble du parc d'activités des Blussières, un recul pour les constructions à 50 m minimum de l'axe de la RD948. Certaines constructions préexistantes sont implantées à moins de 50 m de l'axe de la RD948. - Mise en adéquation avec la réalité des implantations bâties par un retrait pour les constructions et installations porté de 50 m à 30 m en façade de l'axe de la RD 948. Une optimisation de l'espace disponible qui offre des possibilités d'extension du bâti conditionnées à une requalification de l'interface en vitrine sur l'axe structurant.	- Zonage : Limite d'implantation des constructions et installations à 30 m de l'axe de la RD 948 rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H pour la séquence urbaine située au Sud-Ouest de la RD948. - OAP : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende.
ARCHITECTURE	- Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement - Traitement qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD 948. - Harmonie des clôtures en façade sur RD948 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre (Type de clôture et RAL imposés par la collectivité). - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- OAP : rendre opposables en sus du Règlement du PLIUH, les intentions décrites ci-contre ; le traitement des façades, couleurs, matériaux, clôtures... - Indiquer dans l'OAP : *« les enseignes des entreprises devront être intégrées au volume du bâtiment d'activité »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H. devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.

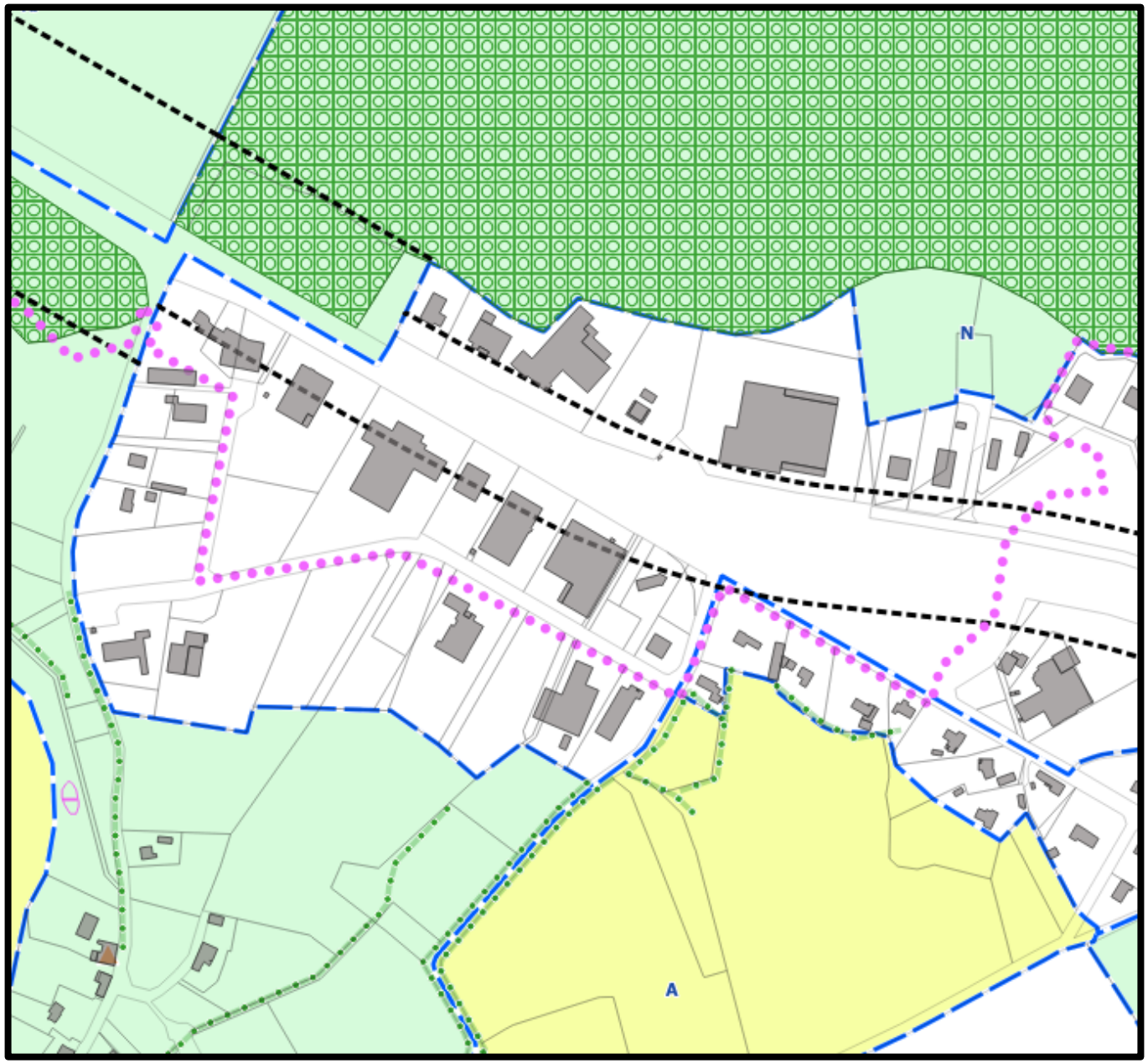
Etude "Loi Barnier" p.34 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Traduction dans le PLUi-H

Règlement graphique avant/après

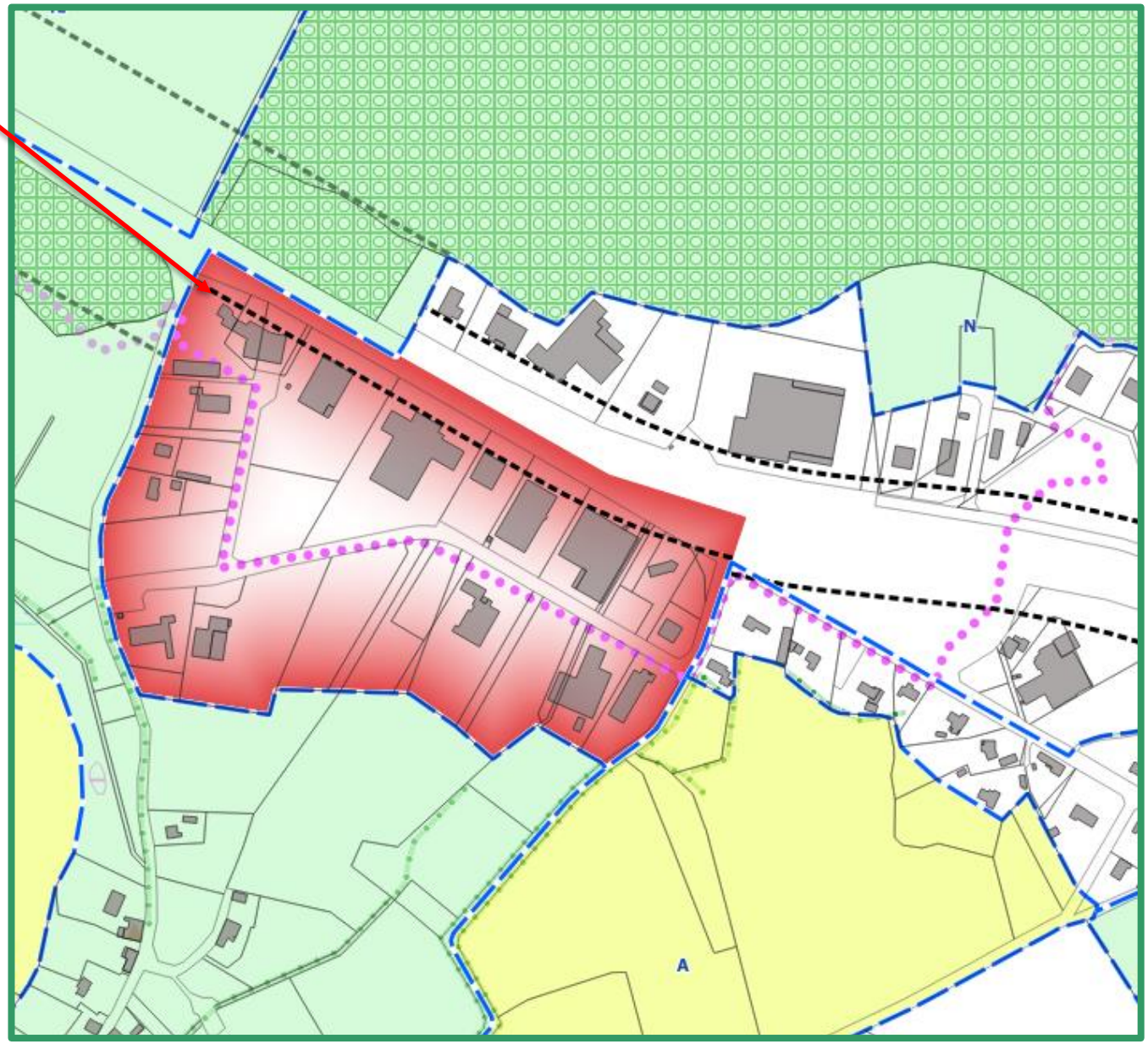
La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique tels que les extraits ci-contre et suivant

Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021



Réduction de la marge de recul à 30 mètres

Création d'une OAP



Extrait du PLUi-H après la révision allégée n°1

Création d'OAP sectorielle

La révision allégée a pour conséquence la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 et prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances.

Les Blussières - Aizenay

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 948. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 948.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le secteur est situé le long de l'axe structurant RD 948. Les voies de dessertes sont uniquement internes à la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Le long de la RD 948, en façade des bâtiments, des espaces végétalisés et paysagers doivent être aménagés pour une requalification de la zone d'activité plus qualitative.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâti devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.

CONTEXTE



Les Blussières – Vue de la RD 948

La zone des Blussières s'est d'abord déployée au sud-ouest de la RD 948, tirant parti de l'échangeur routier tout proche et d'un effet « vitrine » qui offrait une visibilité aux entreprises. Cette première étape est antérieure à la Loi Barnier.
L'application du recul à 50m de l'axe de la RD 948 est toujours en vigueur et s'applique sur l'ensemble du linéaire supportant une vocation d'activité.
En partie sud-ouest de la zone d'activité, les entreprises implantées avant l'application de la Loi Barnier (étude 1997) ont majoritairement leur façade à moins de 50m de l'axe de la RD 948, et l'interface qui constitue la 'vitrine' de la ZA est très peu qualitative.
A l'occasion d'une nouvelle étude Loi Barnier (annexée au PLUi-H), la séquence sud-ouest de la ZA des Blussières fait l'objet d'une adaptation des règles actuellement en vigueur dans l'objectif d'une requalification de la façade au contact de la RD 948.

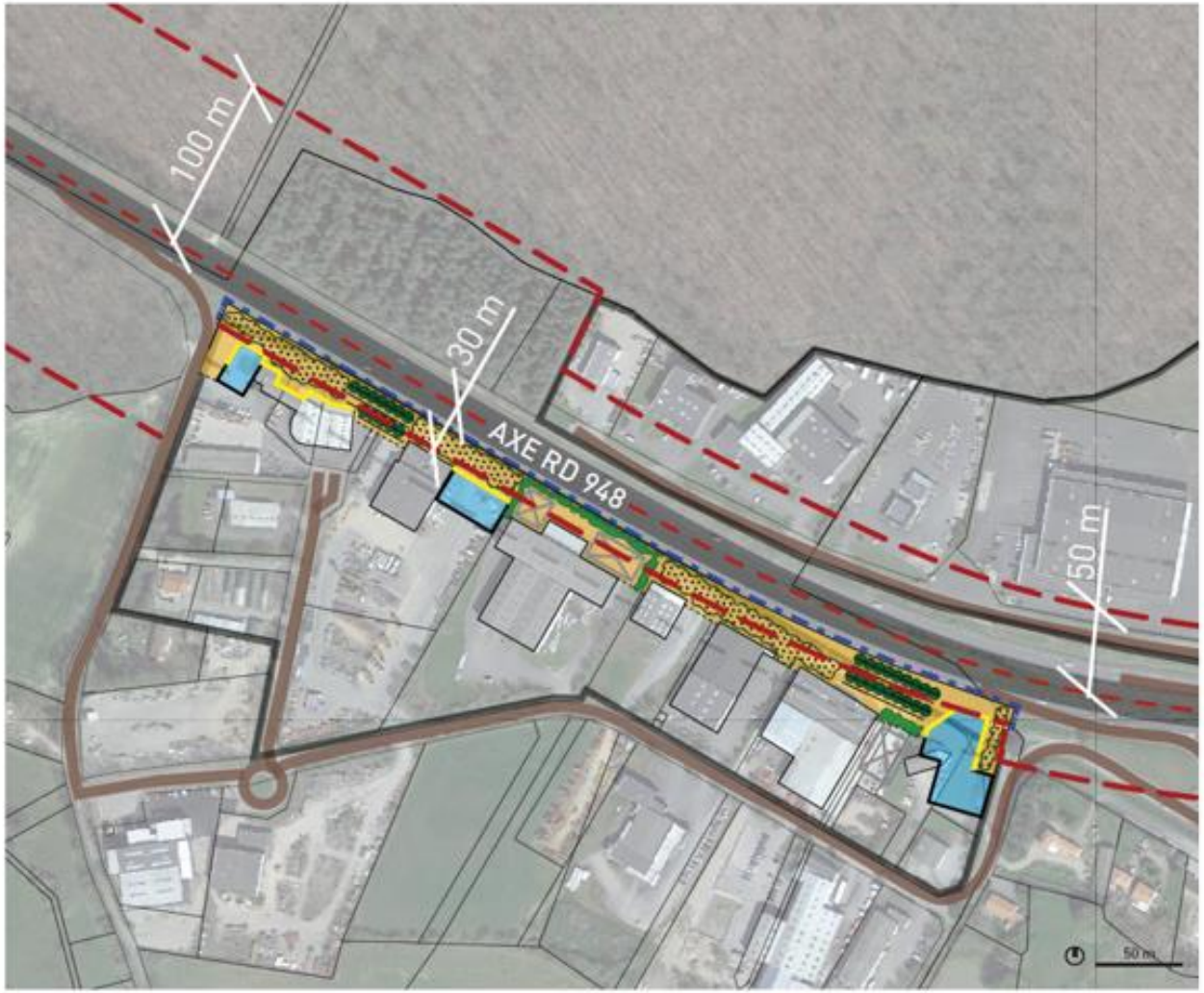
Les Blussières - Aizenay

4. Schéma de principe



Les Blussières - Aizenay

4.Hypothèse d'implantation



Legende

EXISTANT

Desserte routière locale

Constructions existantes en façade de la RD 948

Prescriptions linéaires «Loi Barnier» opposables, marge de recul d'implantation des constructions

INTENTIONS ILLUSTRÉE

Implantations bâties (Mutation / Densification)

Zone de vitrine en co-visibilité avec la RD948. Recherche d'une interface qualitative.

Architecture de façade qualifiée

Clôture harmonisée

Dispositif végétal masquant les zones de dépot de materiaux

Aire de stationnement plantée et ombragée

Aménagement paysager des aires d'exposition, de présentatrion et d'acceuil

3.3 Secteur ZAE « Les Minières » à Bellevigny

Situation



La zone « UE », à vocation économique du PLUi-H, au sud-est de la RD763, est desservie par une voie communale directement accessible depuis l'échangeur au sud de l'agglomération. Elle accueille à ce jour une unique entreprise.

Etude "Loi Barnier" p.35 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Application actuelle de la « Loi Barnier »

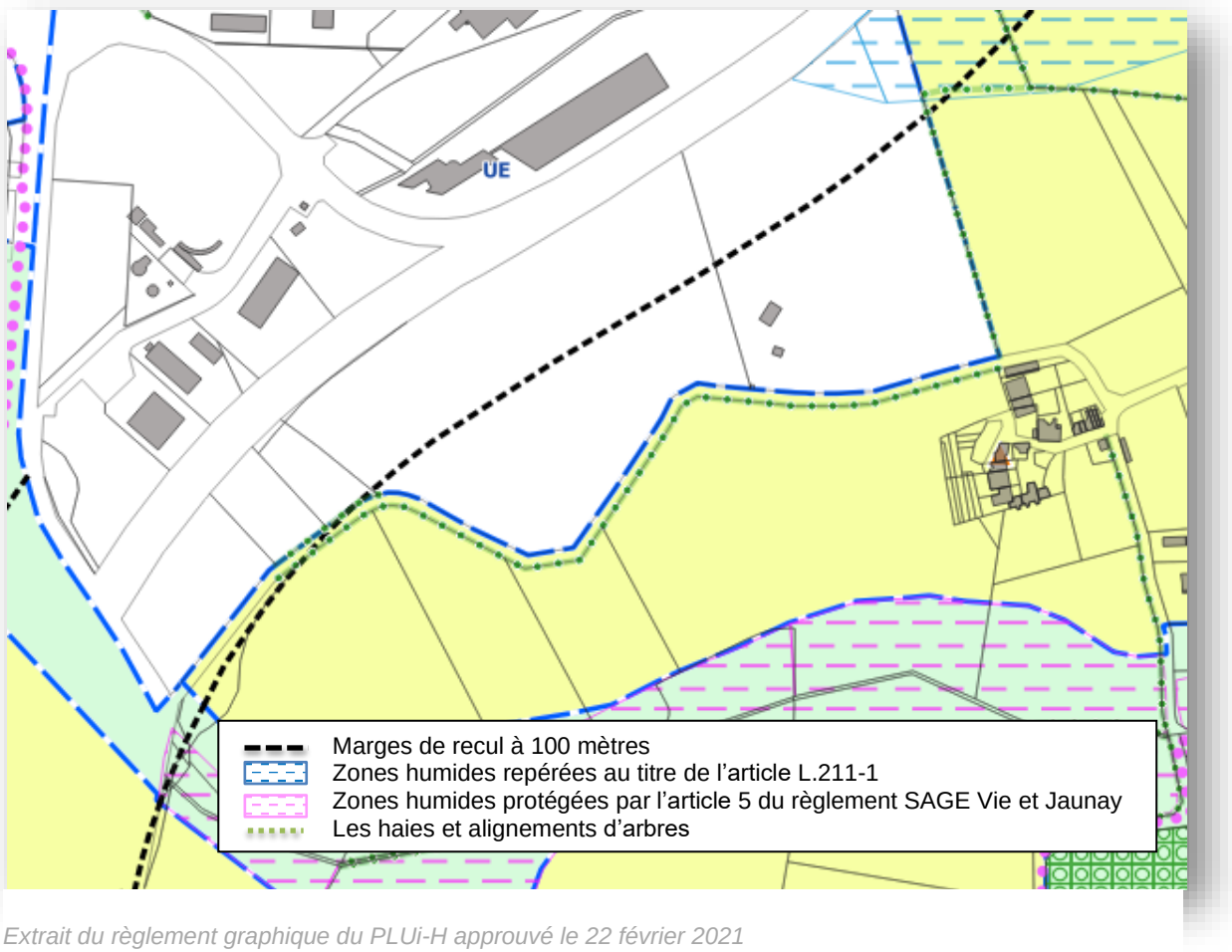


Etude "Loi Barnier" p.37 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Sur cette zone, la « Loi Barnier » s'applique de manière stricte ; un retrait de 100 mètres s'impose à toute construction ou installation. Aussi, une large part de la surface en zone UE est exclue de toute possibilité d'usage à vocation d'activité.

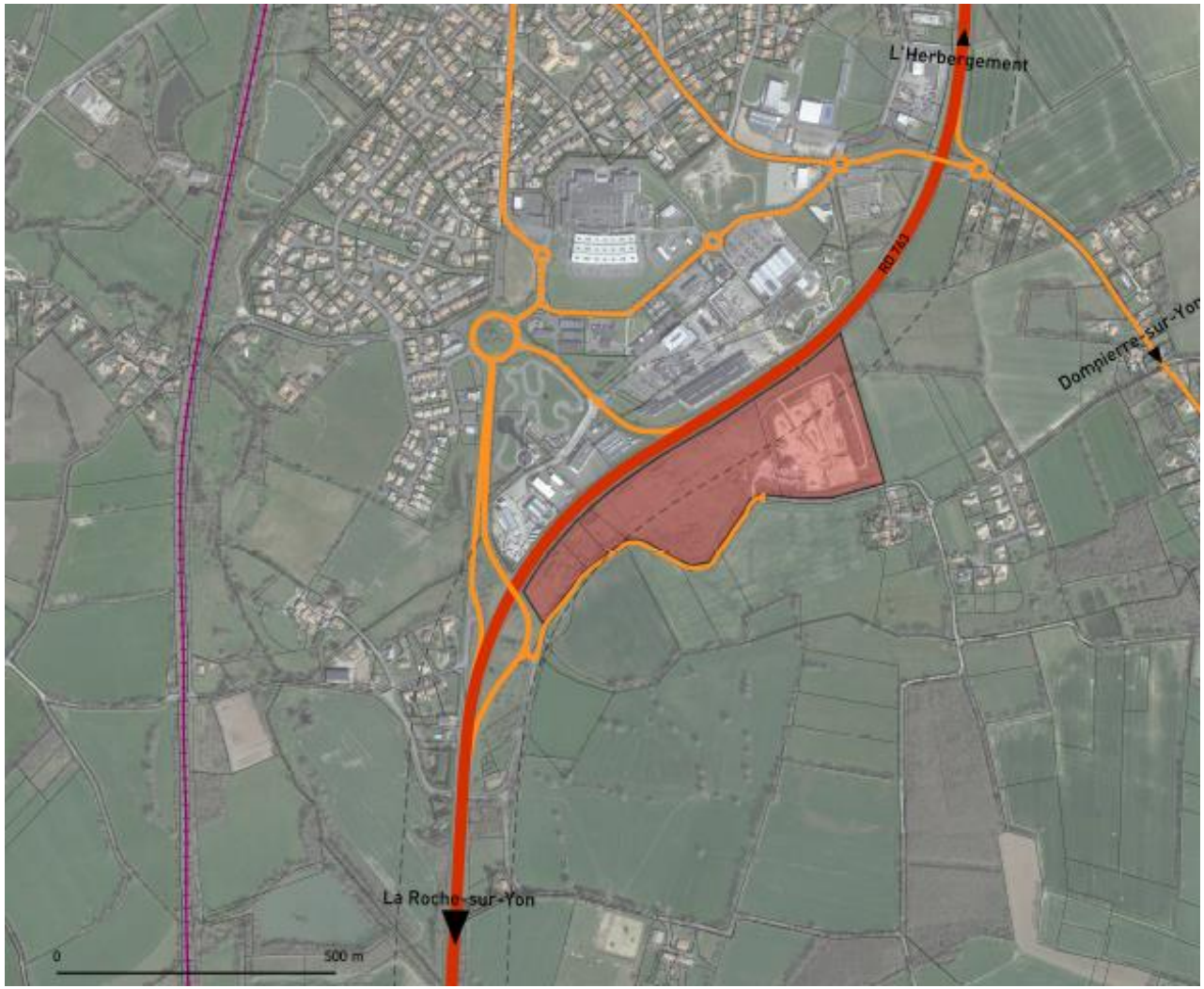
La présente étude « Loi Barnier » va permettre d'adapter la règle en cohérence avec les caractéristiques du site.

Extrait du zonage du PLUi-H



Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Desserte et accès

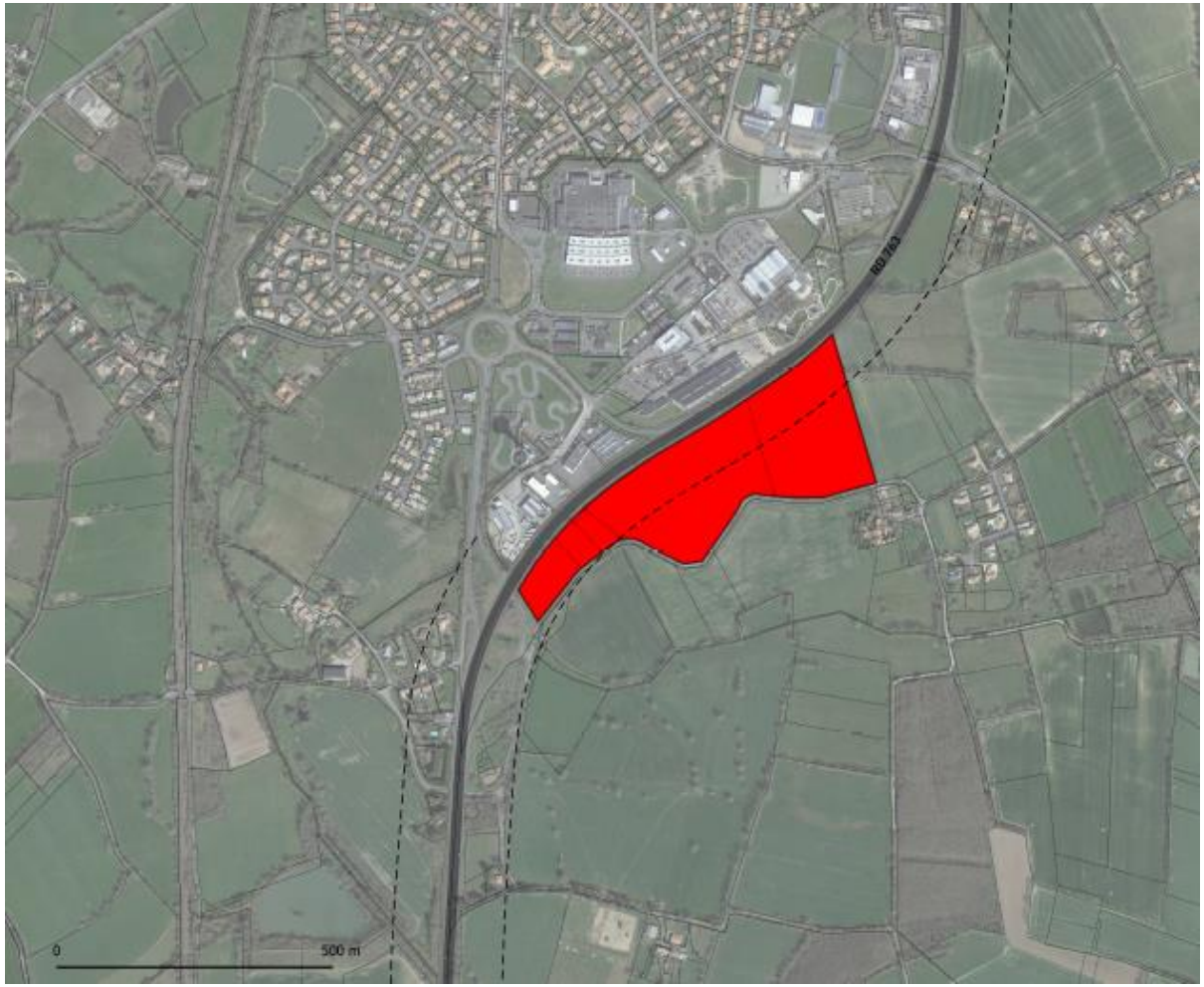


La zone s'étend le long de la RD 763. Un chemin communal dessert actuellement la zone.

Prescription linéaire
Axe structurant RD 763
Desserte locale et d'accès à la ZA

Etude "Loi Barnier" p.39 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Secteurs à enjeux



Implantée en rive sud de la RD 763 et séparée par la 2x2 voies de toute enveloppe urbaine, la zone UE des Minières ne fait l'objet d'aucune intention en matière de « vitrine » sur l'axe structurant.

Ce postulat conduit la réflexion vis-à-vis de l'application de la Loi Barnier.

Etude "Loi Barnier" p.38 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Paysage et perceptions



La zone UE est quasi imperceptible depuis la RD 763, une haie dense marquant l'interface entre la 2 x 2 voies et le site d'étude.

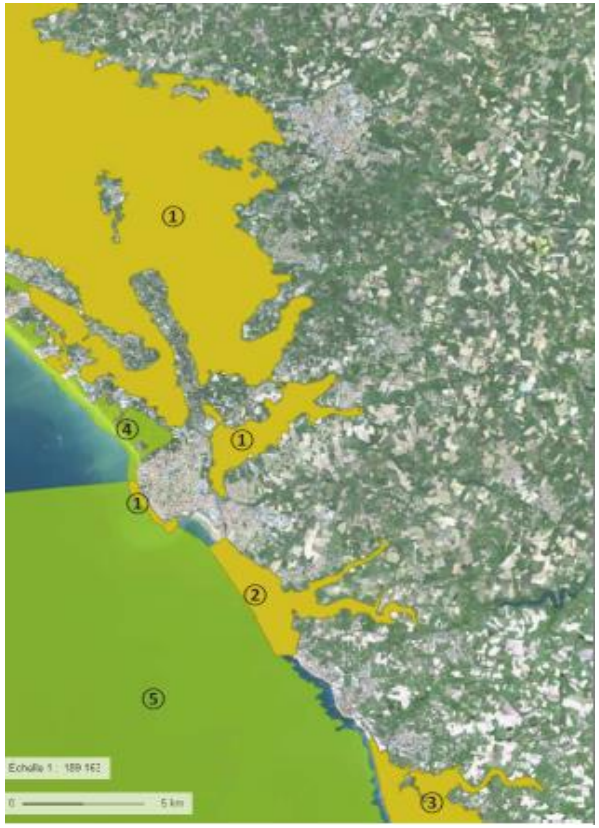
En partie nord du linéaire, quelques étroites fenêtres visuelles laissent entrevoir des vues très fugaces sur l'entreprise en place et les importants mouvements de terrain que génère son activité.

Etude "Loi Barnier" p.40 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Inventaires écologiques

Les sites NATURA 2000 les plus proches sont situés à 32 km et plus. Le site étudié ne comporte pas d'habitat d'espèces (NATURA), et n'est pas susceptible d'accueillir les espèces (faune) ayant justifié la désignation de ces sites NATURA. Aucun écoulement direct des eaux pluviales ne pourra s'effectuer depuis le site étudié.

⇨ **Aucune incidence de tout projet susceptible d'intervenir sur le parcellaire étudié.**



Périmètres	Intitulé	Distance par rapport au site EVA Nord	Distance par rapport au site EVA Sud	Distance par rapport au site ZA Les Minières	Distance par rapport au site ZA Les Frênes
Site NATURA 2000 Directive Habitats	① Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	à 16,8 km à l'Ouest	à 17,9 km à l'Ouest	à 33,1 km à l'Ouest	à 35,5 km au Sud-Ouest
	② Dunes de la Sauzaie et Marais du jaunay	à 17,6 km au Sud-Ouest	à 18,25 km au Sud-Ouest	à 33 km au Sud-Ouest	à 36,8 km au Sud-Ouest
	③Dunes, forêts et marais d'Olonne	à 20,6 km au Sud-Ouest	à 20,7 km au Sud-Ouest	à 32,4 km au Sud-Ouest	à 38,2 km au Sud-Ouest
Site NATURA 2000 Directive Oiseaux	④Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	à 24,5 km au Sud-Ouest	à 25,6 km au Sud-Ouest	à 40,8 km à l'Ouest	à 43 km à l'Ouest
	⑤Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent	à 24,3 km au Sud-Ouest	à 25 km au Sud-Ouest	à 37,4 km au Sud-Ouest	à 42 km au Sud-Ouest

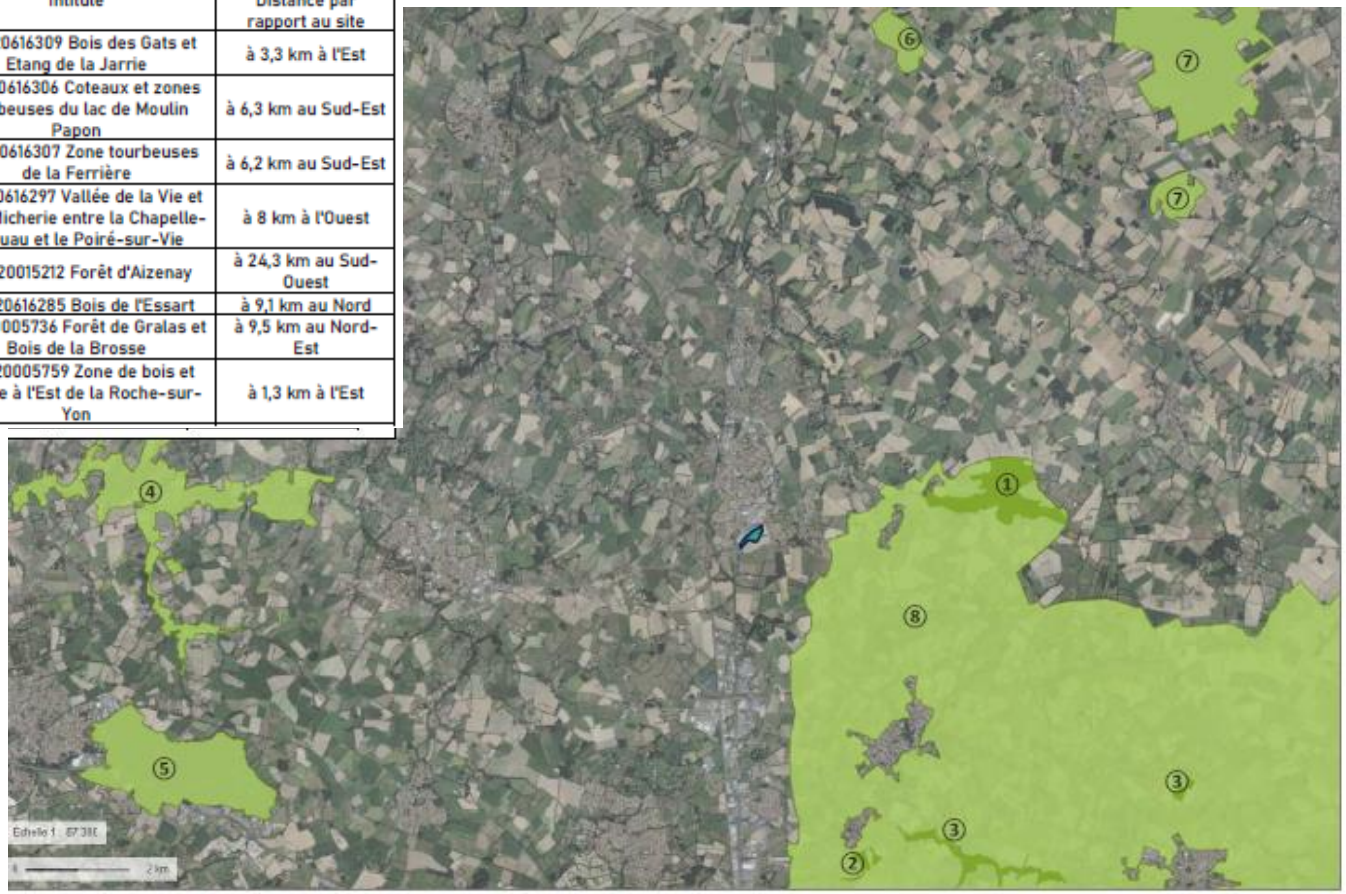
Site d'étude
Sites NATURA 2000 Directive Habitats
Sites NATURA 2000 Directive Oiseaux

Etude "Loi Barnier" p.41 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 3 km du site étudié. Elle concerne des bois et étang.

⇨ **Aucune incidence de tout projet susceptible d'intervenir sur le parcellaire étudié. Le site n'est concerné par aucun autre arrêté ou zonage de protection.**

Périmètre	Intitulé	Distance par rapport au site
ZNIEFF type I	① 520616309 Bois des Gats et Etang de la Jarrie	à 3,3 km à l'Est
	② 520616306 Coteaux et zones tourbeuses du lac de Moulin Papon	à 6,3 km au Sud-Est
	③ 520616307 Zone tourbeuses de la Ferrière	à 6,2 km au Sud-Est
ZNIEFF type II	④ 520616297 Vallée de la Vie et de la Micherie entre la Chapelle-Palluau et le Poiré-sur-Vie	à 8 km à l'Ouest
	⑤ 520015212 Forêt d'Aizenay	à 24,3 km au Sud-Ouest
	⑥ 520616285 Bois de l'Essart	à 9,1 km au Nord
	⑦ 520005736 Forêt de Gralas et Bois de la Brosse	à 9,5 km au Nord-Est
	⑧ 520005759 Zone de bois et bocage à l'Est de la Roche-sur-Yon	à 1,3 km à l'Est



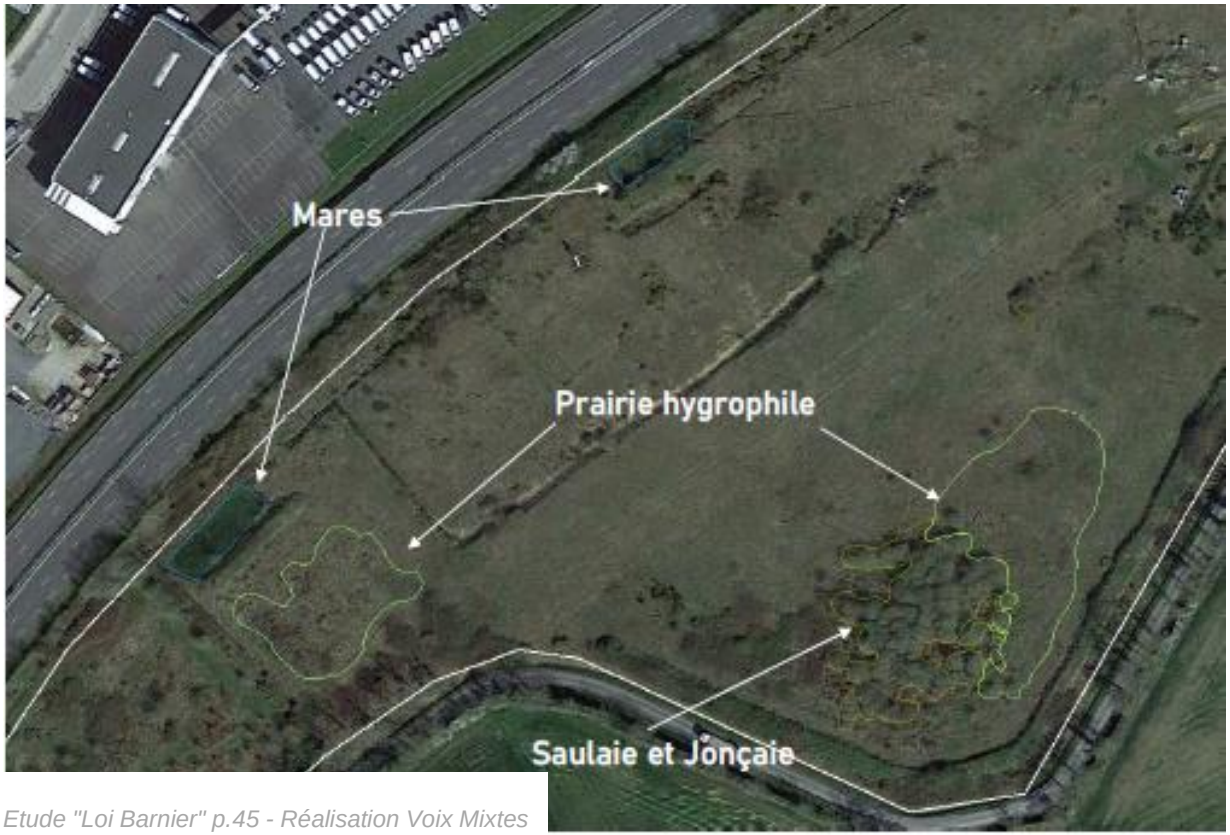
Etude "Loi Barnier" p.42 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le diagnostic des zones humides avait été fait en 2020 lors de prospections privées, complété le 12 mai 2022. Il a donné lieu à la réalisation de plusieurs sondages à la tarière à main et d'un relevé floristique, considéré en application de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié (échelle d'un dossier Loi sur l'eau). La superficie de terrain ayant subi des modifications (remblai, terrassements avec décapage ou réalisation de fossés) couvre a minima une surface d'environ 3,4 ha. Les sondages pédologiques ont permis de détecter la présence de remblais, qui n'apportent aucune information concrètement exploitable pour le diagnostic des zones humides. Des sondages sont caractéristiques de zone humide sur la partie centrale et une pointe au Sud du site. La nature argileuse du sol entraine une retenue des eaux en surface et empêche son infiltration. La végétation, même fortement dépendante des évolutions historiques d'usage du site, est en partie caractéristique des milieux humides. Sur toutes les parties creusées ou décaissées, un couvert végétal humide ou à tendance humide avec la présence de Joncs (deux espèces) accompagnés d'autres espèces caractéristiques (Epilobe hérissée notamment) s'est développé. Sur les espaces non « modifiés » (faible superficie mais représentant les zones humides les plus grandes), la présence d'espèces hygrophiles forment des cortèges intéressants, à préserver pour tout futur aménagement.

⇨ **Au vu des critères de caractérisation de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, le site comporte des micro-zones humides (< à 150 m²) et des zones humides de couverture plus vaste (4 200 m²).**

⇨ **La surface totale de zones humides délimitées est de 0,65 ha.**

Les zones humides présentes dans la bande de recul de 100 mètres issue de la loi Barnier, demeurent inconstructibles. L'impact sur les zones humides est négligeable.

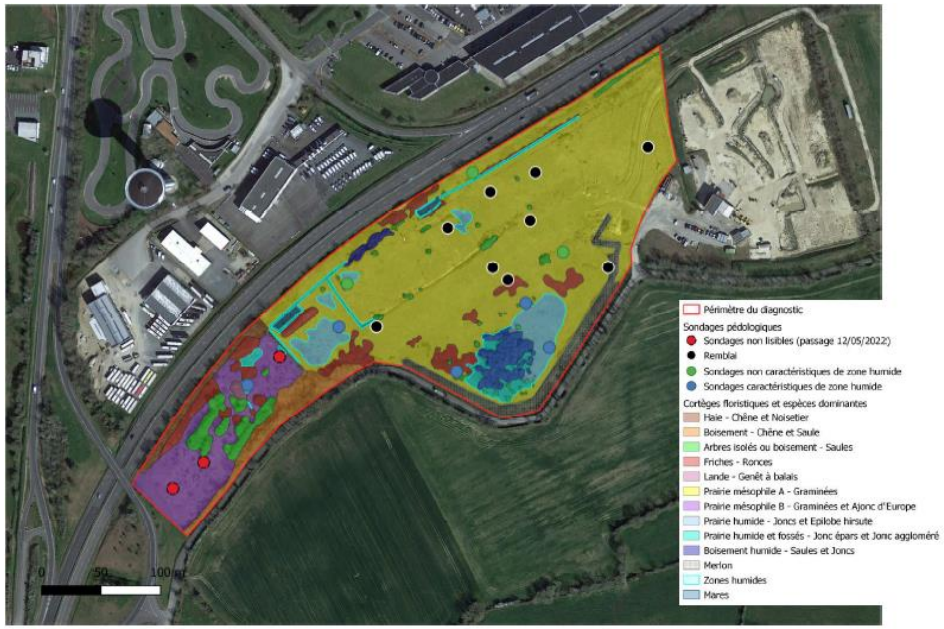


Etude "Loi Barnier" p.45 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

⇨ **Deux zones humides d'intérêt, de part leur surface et leur cortège floristique (1 025 m² et 4 200 m²).**

Ces zones humides développées sur les terrains non anthropisés et caractérisées grâce au critère floristique selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, ont un plus fort intérêt pour le fonctionnement hydraulique du site.

Les autres micro-zone humides inventoriées sur le site ont une moins grande importance dans le fonctionnement hydraulique mais sont comprises dans les espaces périphériques nécessaire au maintien des autres zones humides du site.





N° de la zone humide	Surface de la zone humide
1	140 m²
2	20 m²
3	40 m²
4	5 m²
5	40 m²
6	4 200 m²
7	185 m²
8	45 m²
9	230 m²
10	360 m²
11	90 m²
12	130 m²
13	1 025 m²
Total	6 510 m²

L'ensemble des zones humides et une bande de recul inconstructible permettant la protection espaces périphériques nécessaires à leur maintien, sont à prendre en compte dans la séquence « éviter, réduire, compenser » de la zone.

Le corridor écologique entre les deux entités de zones humides prévu dans l'OAP pourrait par exemple, faire l'objet de la pose de gabions qui permettent le maintien du fonctionnement hydraulique des zones humides.

Etude "Loi Barnier" p.43 et 44 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Un diagnostic écologique, non exhaustif, a été fait le 23 juin 2020. Le diagnostic a donné lieu à l'observation de milieux aquatiques (deux mares de formes rectangulaires) présents en retrait de la 2x2 voies dont elles sont séparées par des taillis et fourrés boisés. Elles sont issues de creusement avec déblais sur la rive Sud de chaque point d'eau : les berges sont très abruptes. Ces mares comportent des espèces floristiques aquatiques et hygrophiles (avec notamment des Eleocharis, Alisma Plantain d'eau, Renoncule aquatique). Les berges sont peuplées d'Ajoncs et Ronces. Le diagnostic des mares a permis d'observer la présence d'Amphibiens (Anoures : Grenouilles, et surtout de Tritons sous forme larvaire désignant ces milieux aquatiques comme « site de reproduction ». Des larves d'Odonates étaient également présentes.

⇨ Présence d'Amphibiens dont des Tritons, Genre comportant des espèces protégées inscrites sur des listes de protection (Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et leurs modalités de protection).

⇨ Conservation des habitats écologiques à prévoir dans tout futur aménagement, avec valorisation des milieux et travail des berges pour assurer des biotopes aquatiques de valeur écologique plus notable.



Etude "Loi Barnier" p.46 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions



Enjeu d'intégration environnementale

- Complexe de milieux humides à préserver et à valoriser

Enjeu d'insertion paysagère

- Interface «bocagère» vis à vis de la RD763 à préserver comme écran visuel
- Végétation «d'arrière plan» participant à l'insertion paysagère de la zone

Enjeu d'occupation du sol

- Activité existante - potentiel de mutation
- Espace potentiellement exploitable pour de nouvelles activités

Enjeu de desserte et d'accès

- Desserte routière existante de la ZA Minières en impasse et gabarit inadapté
- Desserte locale des hameaux
- Chemin bocager de desserte agricole exclusivement
- Principe de desserte interne à la zone UE à mettre en oeuvre

Etude "Loi Barnier" p.47 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022



Prescriptions «Loi Barnier»

Interface RD763/Zone UE
Préserver et renforcer le dispositif planté afin d'assurer une étanchéité visuelle

35 m
50 m
Distance d'implantation des constructions et installations portée de 100m à 35m et 50m vis à vis de l'axe de la RD763, à l'arrière de l'écran végétal assurant l'étanchéité visuelle et du dispositif de valorisation d'une zone humide

Prescriptions environnementales et paysagère

Préservation/valorisation/renaturation de milieux naturels humides et création d'un corridor écologique entre les deux entités

Création d'une voie de desserte interne à la zone UE

Statut «rural» restitué pour la voie communale

Etude "Loi Barnier" p.48 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier

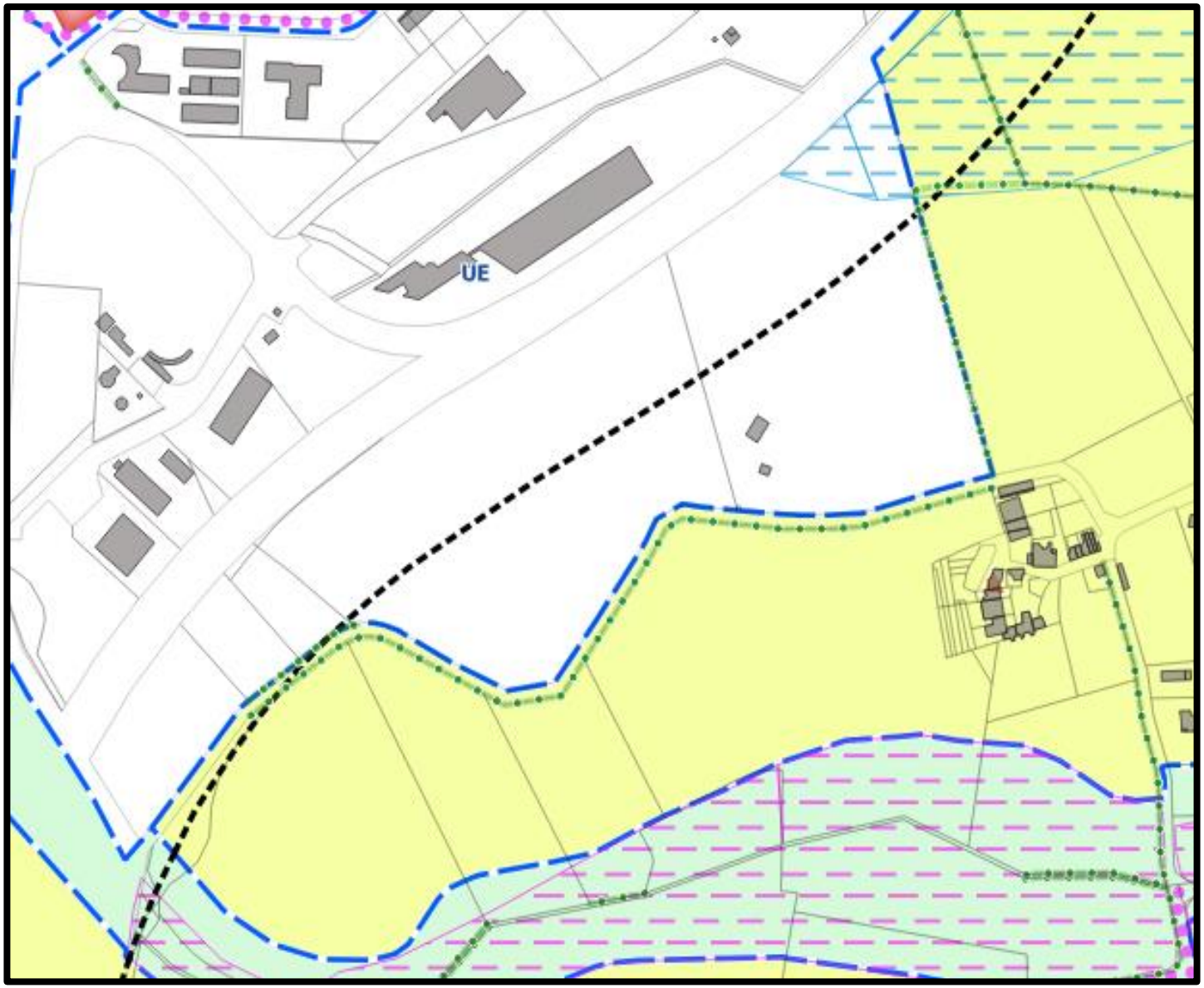
Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- Située à l'Est de la RD763, sur la rive opposée à celle de l'agglomération du bourg de Belleville-Sur-Vie, la ZA des Minières est isolée visuellement de l'axe à grande circulation grâce à un cordon boisé assez homogène. Cette étanchéité visuelle est confirmée dans les intentions d'aménagement de la zone UE afin de ne pas générer de nouvelle séquence urbaine perceptible depuis la RD763. Aucun effet vitrine n'est recherché sur ce linéaire. - La présence de milieux humides identifiés par le diagnostic environnemental oriente un parti d'aménagement qui assure la préservation, la valorisation et la renaturation de deux entités naturelles qui seront reliées par un corridor écologique. - La création d'une voie de desserte interne à la zone UE permettra de rendre à la voie communale son statut « rural », potentiel support d'une voie douce dans un contexte bocager également propice aux continuités écologiques faisant le lien avec les milieux humides préservés à l'intérieur de la ZA et l'espace agricole voisin.	- **Zonage** : Identification du linéaire arboré existant le long de la RD763 afin d'assurer sa préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]) et au titre de l'écologie (L151-23 et R151-43 [4° et 5°]) - **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende afin de rendre opposables les principes d'aménagement paysagers et environnementaux adoptés.
NUISANCES	- Nuisances sonores et olfactives : la zone UE est relativement proche d'une zone d'habitation (hameau de la Lande Blanche). Les risques de nuisance sonores et olfactives sont liés à la nature des activités susceptibles de s'implanter. - Nuisance visuelle : les pourtours arborés en façade sur RD763 et le long du chemin communal de desserte de la ZA assurent une étanchéité qui limite fortement le risque de pollution visuelle. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- **OAP** : cibler sur la zones UE des Minières des activités de type artisanales et des service en mettant l'accent sur les différents facteurs de nuisances potentielles, sonore, olfactive ou visuelle au regard des zones d'habitation voisines. - **Zonage** : Identification du linéaire arboré existant le long de la RD763 afin d'assurer sa préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]) et au titre de l'écologie (L151-23 et R151-43 [4° et 5°]). - Indiquer dans **l'OAP** : *« les enseignes lumineuses sont interdites »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.
SECURITE	- La desserte de la zone UE s'effectue actuellement par une petite voie communale reliée à l'échangeur situé au sud de l'agglomération de Belleville-Sur-Vie. Cette voie de desserte locale n'a pas un gabarit adapté pour l'usage d'une zone d'activité, aussi une voie de desserte interne à la zone UE devra être réalisée.	- **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende afin de rendre opposable le principe de desserte interne à la zone UE.
URBANISME	- Le retrait pour les constructions et installations est porté à 35 m ou à 50 m vis à vis de l'axe de la RD 763. Cette distance variable permet à la fois une optimisation de l'espace disponible à l'arrière du front boisé qui longe l'axe structurant, et la valorisation d'un espace naturel de milieux humides qui dialoguera avec la trame végétale, et plus largement avec les autres milieux naturels avoisinants grâce à la mise en œuvre d'un espace vert permettant des continuités écologiques pour la faune et la flore.	- **Zonage** : Limite d'implantation des constructions et installations à 35 et 50 m de l'axe de la RD 763 rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H
ARCHITECTURE	- Absence de perméabilité visuelle vis-à-vis de l'axe structurant.	- **Règlement** : application des règles du PLUIH en vigueur (Article AU6) pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Etude "Loi Barnier" p.49 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Traduction dans le PLUi-H

Règlement graphique avant/après

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique tels que les extraits ci-contre et suivant.

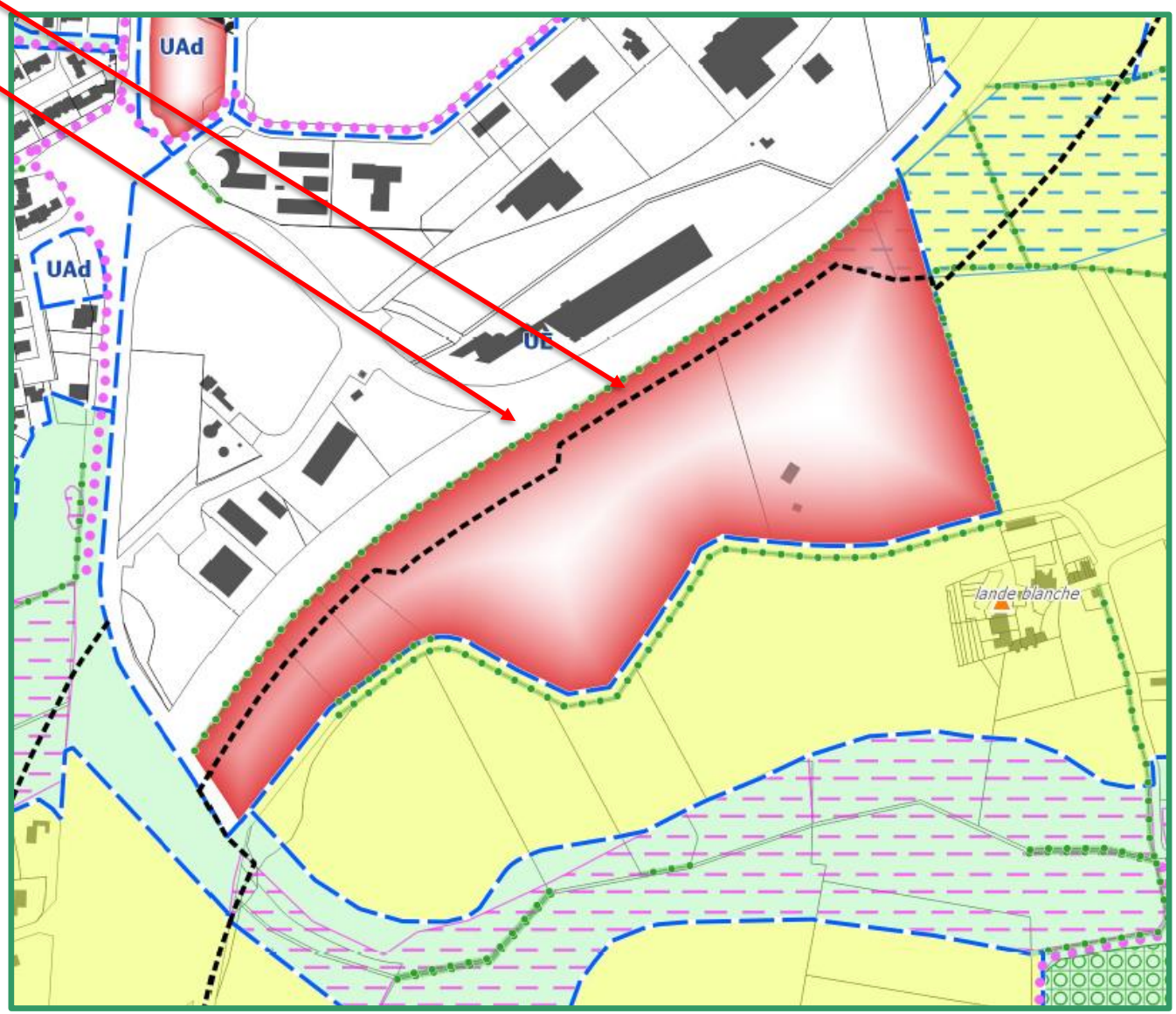


Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Réduction de la marge de recul à 35 et 50 mètres

Création d'une OAP

Ajout de 740m de haies protégées



Extrait du PLUi-H après la révision allégée n°1

Création d'OAP sectorielle

La révision allégée a pour conséquence la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 et prenant en compte les enjeux du secteur en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances.

Les Minières - Bellevigny

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante artisanale.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 763. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 763.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le secteur est situé le long de l'axe structurant RD 763.
- Une voie de desserte interne à la zone devra être créée.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Le long de la RD 763, en façade des bâtiments, des espaces végétalisés et paysagers doivent être aménagés pour une requalification de la zone d'activité plus qualitative.
- Les alignements d'arbres et les haies repérés sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet notamment par la prise en compte des espaces périphériques de fonctionnement des zones humides.
- La création du corridor écologique entre les zones humides devra rechercher les solutions techniques permettant le maintien de la continuité hydraulique (ex : mur de soutènement en gabions).

CONTEXTE

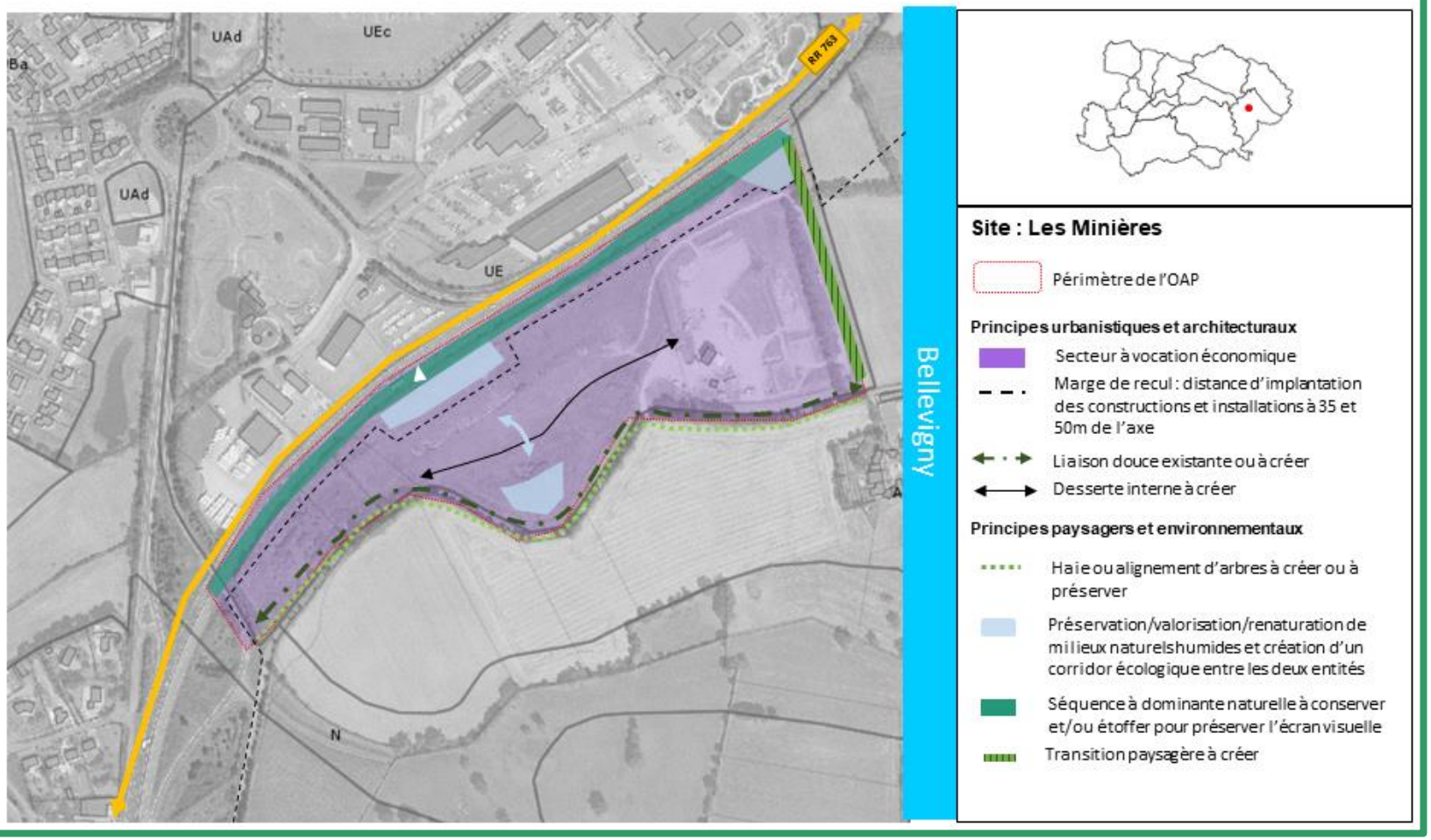


Zone sud-est Les Minières – Vue de la RD 763

La zone sud-est des Minières est desservie par une voie communale directement accessible depuis l'échangeur au sud de l'agglomération.
Implantée en rive sud de la RD 763 et séparée par la 2x2 voies de toute enveloppe urbaine, la zone UE des Minières ne fait l'objet d'aucune intention en matière de « vitrine » sur l'axe structurant.
La zone UE est quasi imperceptible depuis la RD 763 ; une haie dense marquant l'interface entre la 2x2 voies et le site d'étude.
En partie nord du linéaire, quelques étroites fenêtres visuelles laissent entrevoir des vues très fugaces sur l'entreprise en place et les importants mouvements de terrain que génèrent son activité.
A l'occasion d'une étude Loi Barnier (annexée au PLUi-H), la zone sud fait l'objet d'une adaptation des marges de recul et d'une protection des éléments environnementaux.

Les Minières - Bellevigny

4.Schéma de principe



3.4 Secteur ZAE « Saint Denis/ Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse

Situation



La zone d'activité « Saint Denis/Les Lucs », regroupe de nombreuses entreprises avec des projets d'extension et nouveaux projets d'implantations.

Etude "Loi Barnier" p.50 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

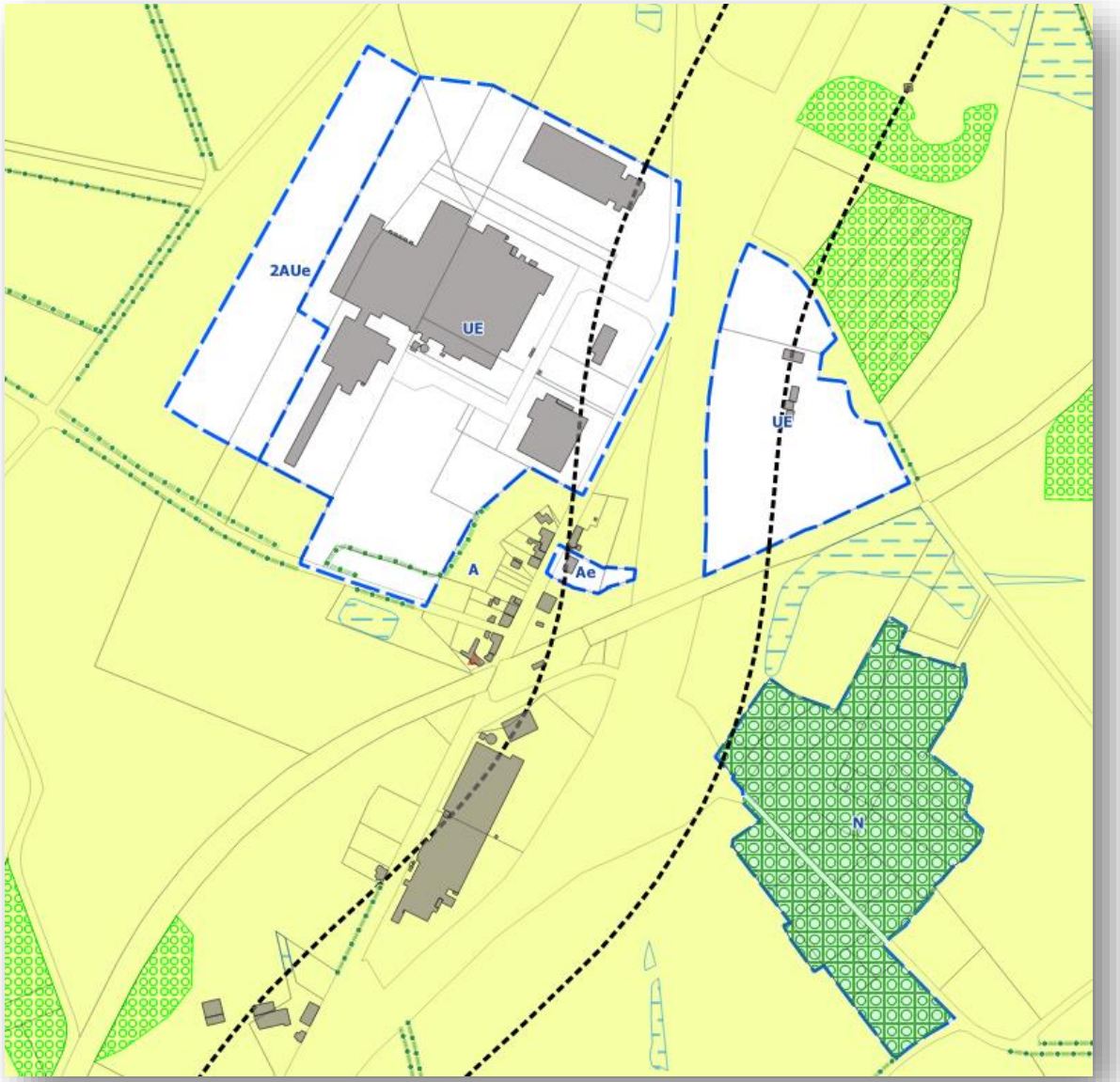
Application actuelle de la « Loi Barnier »



La Loi Barnier s’applique de manière stricte ; le retrait de 100 mètres pour toute construction et installation limite fortement l’occupation de l’espace et ne propose pas de cadre spécifique adapté aux lieux.

Etude "Loi Barnier" p.52 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Extrait du zonage du PLUi-H



Extrait du règlement graphique du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Desserte et accès



Prescription linéaire
Axe structurant RD763
Desserte locale et d'accès à la ZA

Etude "Loi Barnier" p.52 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Secteurs à enjeux



Sur l'une et l'autre des rives de la RD 763, les enjeux sont distincts :

- à l'ouest, il s'agira de **renforcer l'étanchéité visuelle** pour optimiser les surfaces disponibles pour les entreprises

- à l'est, **plusieurs thématiques se croisent ; sensibilités environnementales, intégration paysagère et identité bocagère, valorisation et maitrise de l'effet vitrine** …

Etude "Loi Barnier" p.53 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022



Côté ouest de la RD 763

L'interface entre la 2 x 2 voies qui s'élève pour franchir la voie ferrée et les entreprises en place, est presque exclusivement bordée de **boisements qui forment un écran visuel très opaque.**

En point haut, **une courte séquence non boisée laisse entrevoir des bâtiments d'activité.**

Etude "Loi Barnier" p.55 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Côté est de la RD 763

Les vues sont en alternance fermées puis ouvertes. **Au nord et au sud, la végétation opère comme un écran plus ou moins opaque.**

La séquence du centre est très ouverte avec une vue assez frontale sur l'entreprise existante**.**

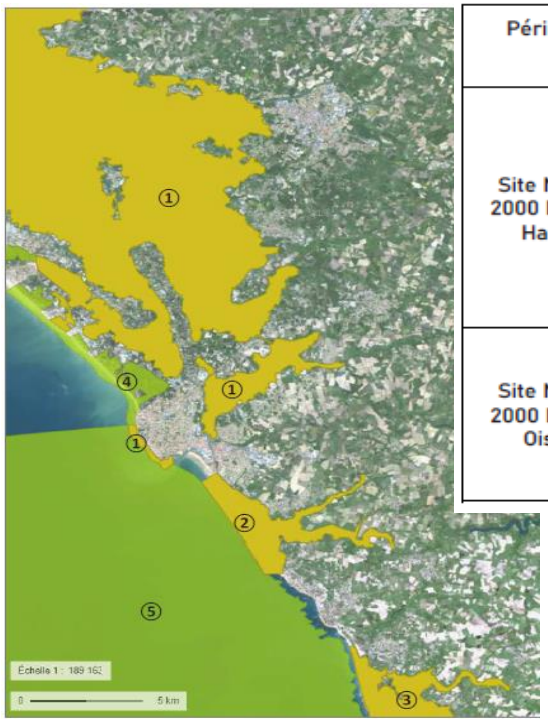


Etude "Loi Barnier" p.56 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Inventaires écologiques

Les sites NATURA 2000 les plus proches sont situés à 35km et plus. Le site étudié ne comporte pas d'habitat d'espèces (NATURA), et n'est pas susceptible d'accueillir les espèces (faune) ayant justifié la désignation de ces sites NATURA. Aucun écoulement direct des eaux pluviales ne pourra s'effectuer depuis le site étudié.

⇨ **Aucune incidence de tout projet susceptible d'intervenir sur le parcellaire étudié.**



Périmètres	Intitulé	Distance par rapport au site EVA Nord	Distance par rapport au site EVA Sud	Distance par rapport au site ZA Les Minières	Distance par rapport au site ZA Les Frênes
Site NATURA 2000 Directive Habitats	① Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	à 16,8 km à l'Ouest	à 17,9 km à l'Ouest	à 33,1 km à l'Ouest	à 35,5 km au Sud-Ouest
	② Dunes de la Sauzaie et Marais du jaunay	à 17,6 km au Sud-Ouest	à 18,25 km au Sud-Ouest	à 33 km au Sud-Ouest	à 36,8 km au Sud-Ouest
	③Dunes, forêts et marais d'Olonne	à 20,6 km au Sud-Ouest	à 20,7 km au Sud-Ouest	à 32,4 km au Sud-Ouest	à 38,2 km au Sud-Ouest
Site NATURA 2000 Directive Oiseaux	④Marais Breton, Baie de Bourgneuf, île de Noirmoutier et forêt de Monts	à 24,5 km au Sud-Ouest	à 25,6 km au Sud-Ouest	à 40,8 km à l'Ouest	à 43 km à l'Ouest
	⑤Secteur marin de l'île d'Yeu jusqu'au continent	à 24,3 km au Sud-Ouest	à 25 km au Sud-Ouest	à 37,4 km au Sud-Ouest	à 42 km au Sud-Ouest

Site d'étude
Sites NATURA 2000 Directive Habitats
Sites NATURA 2000 Directive Oiseaux

Etude "Loi Barnier" p.57 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 3 km du site étudié. Elle concerne le Bois de Essarts.

⇨ **Aucune incidence de tout projet susceptible d'intervenir sur le parcellaire étudié.**

Site d'étude Saint-Denis – ZA Les Frênes
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II

Périmètre	Intitulé	Distance par rapport au site
ZNIEFF type I	① 520616309 Bois des Gâts et Etang de la Jarrie	à 7 km au Sud-Est
ZNIEFF de type II	② 520616285 Bois de l'Essart	à 2,75 km au Nord-Est
	③ 520005736 Forêt de Gralas et Bois de la Brosse	à 6,6 km à l'Est
	④ 520005759 Zone de bois et bocage à l'Est de la Roche-sur-Yon	à 6,5 km au Sud-Est



Etude "Loi Barnier" p.58 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le diagnostic des zones humides a été fait le 12 mai 2022. Le diagnostic a donné lieu à la réalisation de 9 sondages à la tarière à main et d'un relevé floristique, considéré en application de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (échelle d'un dossier Loi sur l'eau). Des sondages sont caractéristiques de zone humide sur la partie sud-ouest et en pointe nord-est du site. La nature argileuse du sol entraine une retenue des eaux en surface et empêche son infiltration. La végétation est caractéristique des milieux humides dans ces deux secteurs identifiés par les sondages.



⇨ **Au vu des critères de caractérisation de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, le site comporte deux zones humides**

⇨ **La surface totale de zones humides délimitées est de 0,63 ha.**

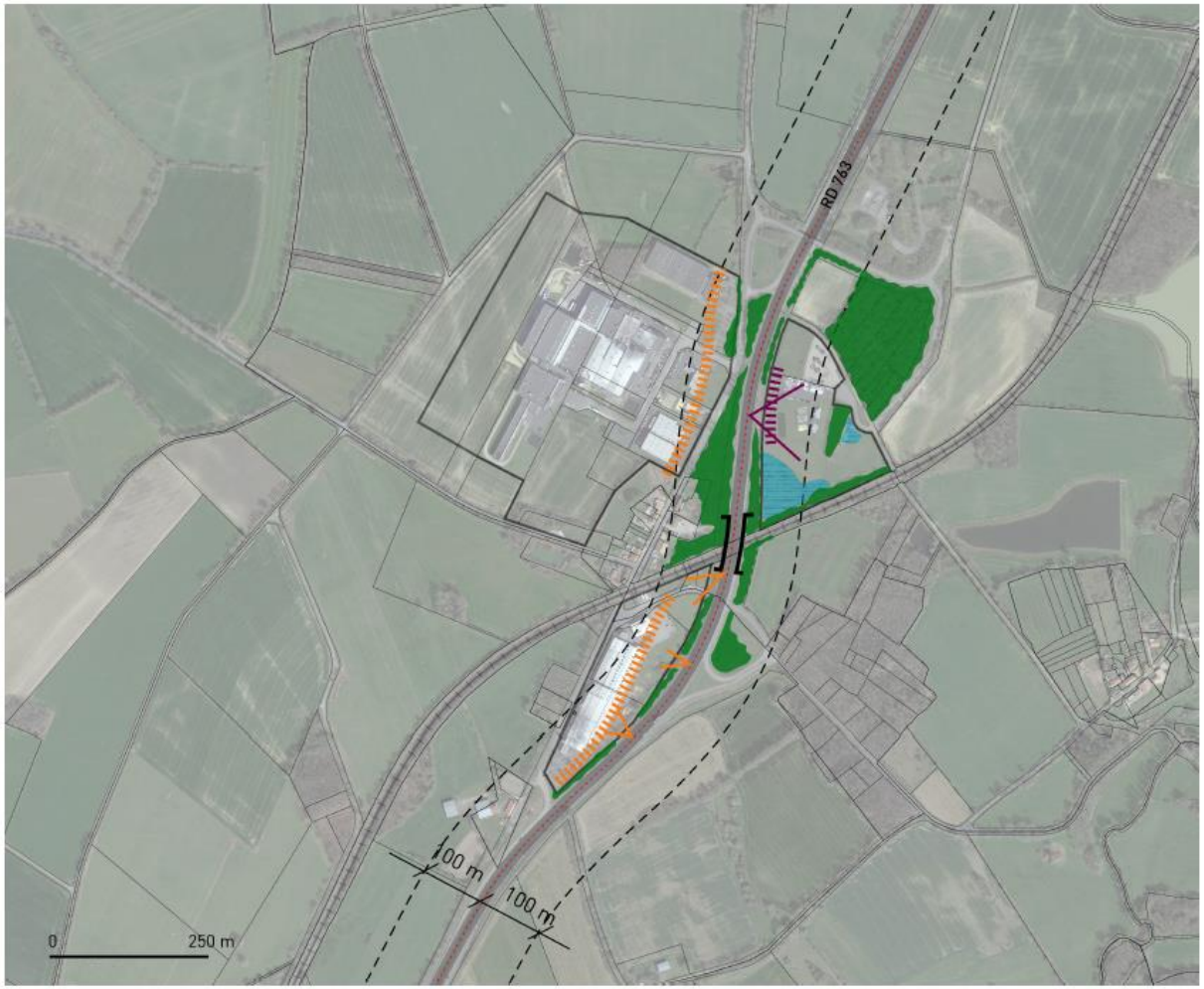
⇨ **Une zone humide d'intérêt d'environ 0,6 ha a été identifiée en amont d'un ruisseau s'écoulant en limite sud du site étudié.**

Les zones humides présentes dans la bande de recul de 100 mètres issue de la loi Barnier, demeurent inconstructibles. L'impact sur les zones humides est négligeable.

Ces zones humides, caractérisées grâce aux critères floristiques et pédologiques selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié, ont un intérêt pour le fonctionnement hydraulique du site.

L'ensemble des zones humides et une bande de recul inconstructible permettant la protection espaces périphériques nécessaires à leur maintien sont à prendre en compte dans la séquence « éviter, réduire, compenser » de la zone.

Synthèse des enjeux, intentions et prescriptions



Empreinte «bocagère» de l'intégration paysagère

Trame bocagère de haies et de bosquets à préserver

Prise en compte des sensibilités naturalistes

Zones humides et milieux associés

Gestion des covisibilités

Front urbain à masquer et fenêtres visuelles à fermer

Front urbain à qualifier et fenêtre visuelle à maitriser dans sa composition

Point haut en surplomb au dessus de la voie ferrée



Identification de la trame végétale dans le PLUIH pour sa préservation au titre de sa valeur paysagère et/ou écologique

RIVE OUEST DE LA RD763

Adaptation des distances de recul en appui sur morphologie de l'interface avec la RD763

Espace complémentaire à valoriser

Front végétal à renforcer
Modules de haie existants
Modules de haie à planter

RIVE EST DE LA RD763

Zones humides préservées

Potentiel pour constructions et installations à condition que, en co-visibilité avec la RD763 :
> les dépots de matériaux soient masqués
>les façades baties soient qualifiées
>les espaces de stationnement ou d'exposition soient végétalisés

Interface de mise en valeur et qualification de la facade «vitrine» - espace végétalisé exclusivement
> Arbre tige: 1 pour 100m²
> Modules arbustifs

Etude "Loi Barnier" p.61 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Le projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier

Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- La ZA Saint-Denis / Les Lucs sur la rive Ouest de la RD763 est isolée visuellement de l'axe à grande circulation grâce à un cordon boisé assez homogène qui masque les entreprises présentes en contrebas de la voie. Cette étanchéité visuelle est confirmée ; les quelques courtes séquences qui ouvrent des vues non qualitatives sur la ZA devront être plantées afin que le rideau végétal soit à terme homogène sur l'ensemble du linéaire. Aucun effet vitrine n'est recherché sur ce linéaire.	- **Zonage** : Identification du linéaire arboré existant le long de la RD763 afin d'assurer sa préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]) et au titre de l'écologie (L151-23 et R151-43 [4° et 5°]) - **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende afin de rendre opposables les principes de plantation de modules bocagers dans les séquences à refermer visuellement.
NUISANCES	- Nuisance visuelle : la façade arborée le long de la RD763 ainsi que la géométrie de la 2x2 voies qui s'élève pour franchir la voie ferrée, positionnent la ZA en contrebas de la voie à grande circulation et assurent une étanchéité qui isole visuellement les deux entités spatiales. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- **Zonage** : Identification du linéaire arboré existant le long de la RD763 afin d'assurer sa préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]) et au titre de l'écologie (L151-23 et R151-43 [4° et 5°]) - Indiquer dans **l'OAP** : *« les enseignes lumineuses sont interdites »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.
SECURITE	- La configuration des lieux ne présente pas de risque de sécurité.	
URBANISME	- Le retrait pour les constructions et installations est adapté à la géographie des lieux, en particulier à la présence de la frange arborée à l'arrière de laquelle une optimisation de l'espace est possible. Le recul « loi Barnier, initialement à 100 m se cale sur les limites boisées et varie selon les endroits entre 40 m et 80 m, ouvrant ainsi de nouvelles possibilités pour des extensions du bâti existant ou de nouvelles constructions.	- **Zonage** : Limite d'implantation des constructions et installations à distances variables de l'axe de la RD 763 rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H
ARCHITECTURE	- Absence de perméabilité visuelle vis-à-vis de l'axe structurant.	- **Règlement** : application des règles du PLUIH en vigueur (Article AU6) pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

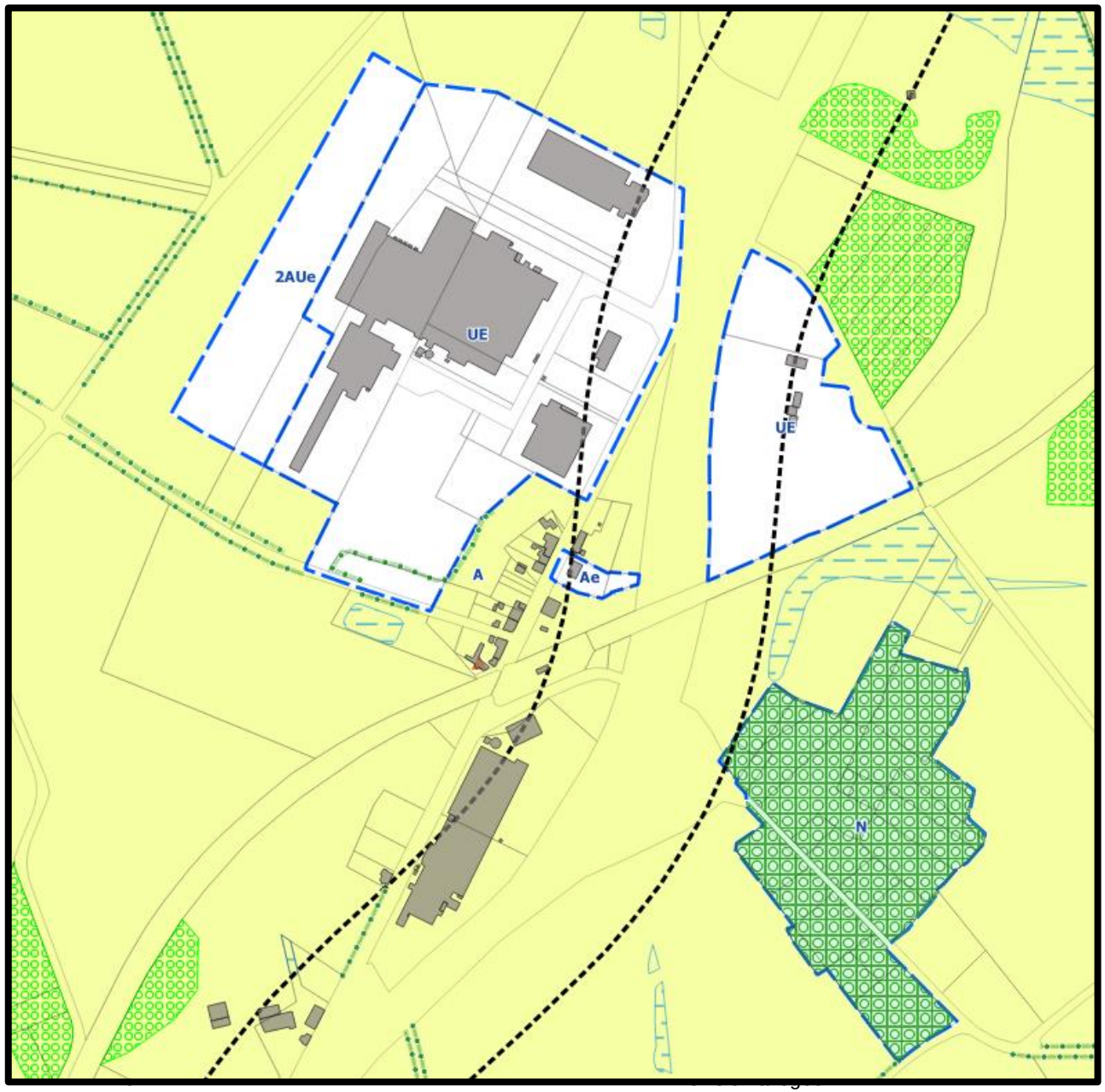
Etude "Loi Barnier" p.62 - Réalisation Voix Mixtes et Géouest - Juin 2022

Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- La ZA Les Fresnes sur la rive Est de la RD763 est en co-visibilité partielle vis-à-vis de la RD763. Au nord et au Sud du linéaire qui longe la zone UE, une végétation plus ou moins dense occulte à certains endroit et offre une transparence à d'autres, créant ainsi une variation des vues et des perceptions. Dans une séquence au centre, l'espace est totalement ouvert, dégageant une vue directe sur l'entreprise en place et les potentielles autres implantations. L'intention traduite dans le schéma d'aménagement vise à qualifier cette séquence de « façade vitrine » en imposant dans la bande des 40 m vis-à-vis de la RD763, des dispositifs d'aménagement paysager qui animeront la façade et atténueront la vue très frontale aujourd'hui perceptible. En outre, les nouvelles constructions et installations sont conditionnées à une une mise en scène qualitative des espaces en co-visibilité avec la RD763. - La présence de milieux humides identifiés par le diagnostic environnemental oriente un parti d'aménagement qui exclu pour leur préservation les deux entités de « zone humide » identifiées, du périmètre opérationnel de la ZA.	- **Zonage** : Identification du linéaire arboré existant le long de la RD763 afin d'assurer sa préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]) et au titre de l'écologie (L151-23 et R151-43 [4° et 5°]) - **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende afin de rendre opposables les principes d'aménagement paysagers et environnementaux adoptés.
NUISANCES	- Nuisances sonores et olfactives : la zone UE les Fresnes est éloignée de toute zone d'habitation. - Nuisance visuelle : la perception frontale de la ZA depuis le RD763 constitue une pollution visuelle dans un environnement isolé de toute autre séquence urbaine et à dominante agricole. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- **OAP** : reprise dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma des intentions / prescriptions et de sa légende afin de rendre opposables les principes d'aménagement paysagers adoptés pour limiter l'impact visuel des constructions et installations de la zone d'activité et qualifier l'interface au contact de la RD 763. - Indiquer dans l'**OAP** : *« les enseignes lumineuses sont interdites »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.
SECURITE	- La configuration des lieux ne présente pas de risque de sécurité.	
URBANISME	- Le retrait pour les constructions et installations est porté à 40 m vis à vis de l'axe de la RD 763, conditionné à la mise en œuvre d'aménagements paysagers en façade. Cette nouvelle distance permet d'optimiser l'espace restant disponible, une fois soustraites les surfaces identifiées en zones humides qui elles seront préservées en espace naturel.	- **Zonage** : Limite d'implantation des constructions et installations à 40 m de l'axe de la RD 763 et longeant la zone humide, rendue opposable par son tracé sur le plan de zonage du P.L.U.I.H
ARCHITECTURE	- Le choix des matériaux et des couleurs de construction recherchera la sobriété pour une intégration harmonieuse dans l'environnement. - Traitement qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD763 - Harmonie des clôtures en façade sur RD763 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre (Type de clôture et RAL imposé par la collectivité). - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises	- **OAP** : rendre opposables en sus du Règlement du PLUIH, les intentions décrites ci-contre ; le traitement des façades, couleurs, matériaux, clôtures... - Indiquer dans l'**OAP** : *« les enseignes des entreprises devront être intégrées au volume du bâtiment d'activité »* Cette préconisation, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H. devient ainsi opposable lors de l'instruction du Permis de Construire.

Traduction dans le PLUi-H

Règlement graphique avant/après

La traduction de l'étude « Loi Barnier » dans le cadre de la révision allégée a pour conséquence de faire évoluer le règlement graphique tels que les extraits ci-contre et suivant.



Extrait du PLUi-H approuvé le 22 février 2021

Réduction de la marge de recul

Création d'une OAP

Ajout de 390 m de « haie à protéger »

Ajout de 1,45 ha de « boisements à protéger »



Extrait du PLUi-H après la révision allégée n°1

Création d'OAP sectorielle

La révision allégée a pour conséquence la création d'une orientation d'aménagement et de programmation sectorielle qui traduit l'étude « Loi Barnier » réalisée en 2022 en matière d'urbanisme, d'architecture, de paysage, de sécurité et de nuisances. L'OAP couvre plusieurs zones, dont des zones dites « non constructible » comme la zone agricole. Il s'agit de prévoir au-delà des constructions admises en zones constructibles, des aménagements qui garantissent la qualité paysagère du site telles que des haies, des séquences à dominante naturelle, …

ZAE Les Lucs/St Denis – Saint-Denis-la-Chevasse

1. Principes urbanistiques et architecturaux

- Le site a vocation à accueillir des activités économiques à dominante industrielle.
- Les constructions et installations seront implantées à partir de la marge de recul indiquée sur le règlement graphique. Seules les aires de stationnement et de stockage, végétalisées et avec un revêtement perméable, pourront être admises au sein de la marge de recul.
- Les aires de stationnement et de stockage ne doivent pas être vues de la RD 763. Le cas échéant, elles devront être masquées par de la végétation. Les haies, arbustes, ou arbres devront être de taille suffisante dès l'aménagement de ces aires afin de les masquer totalement.
- Un traitement qualitatif du bâtiment sera recherché (couleur sobre, matériaux qualitatifs, etc.) pour une intégration harmonieuse du bâti dans le paysage. Un soin particulier devra être apporté aux façades perceptibles depuis la RD 763.
- L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite afin d'éviter l'éblouissement des automobilistes.

2. Principes de desserte et mobilité

- Le site est traversé par l'axe structurant RD 763. Les voies de dessertes sont uniquement internes à la zone.

3. Principes paysagers et environnementaux

- Le long de la RD 763, en façade des bâtiments, des espaces végétalisés et paysagers doivent être aménagés pour une requalification de la zone d'activité plus qualitative.
- Les alignements d'arbres et les haies repérées sur le schéma devront être intégrés dans l'aménagement. Ils pourront être restaurés et/ou complétés par de nouvelles essences locales.
- Les espaces de transitions entre le secteur et les espaces non bâtis devront être traités avec soin. Les essences locales seront privilégiées.
- Les enseignes devront être intégrées au volume des bâtiments. Les enseignes lumineuses sont interdites.
- Sauf contraintes techniques, les clôtures seront constituées d'essences locales. Elles pourront être doublées d'un grillage rigide posé de manière à ne pas impacter le système racinaire de la végétation en place et à venir.
- Au sein de la marge de recul : les aires de stationnement et de stockage sont interdites sur les zones humides.
- En dehors de la marge de recul : en cas d'atteinte aux zones humides, la séquence « éviter-réduire-compenser » sera à mettre en œuvre à l'étape du projet notamment par la prise en compte des espaces périphériques de fonctionnement des zones humides.

CONTEXTE

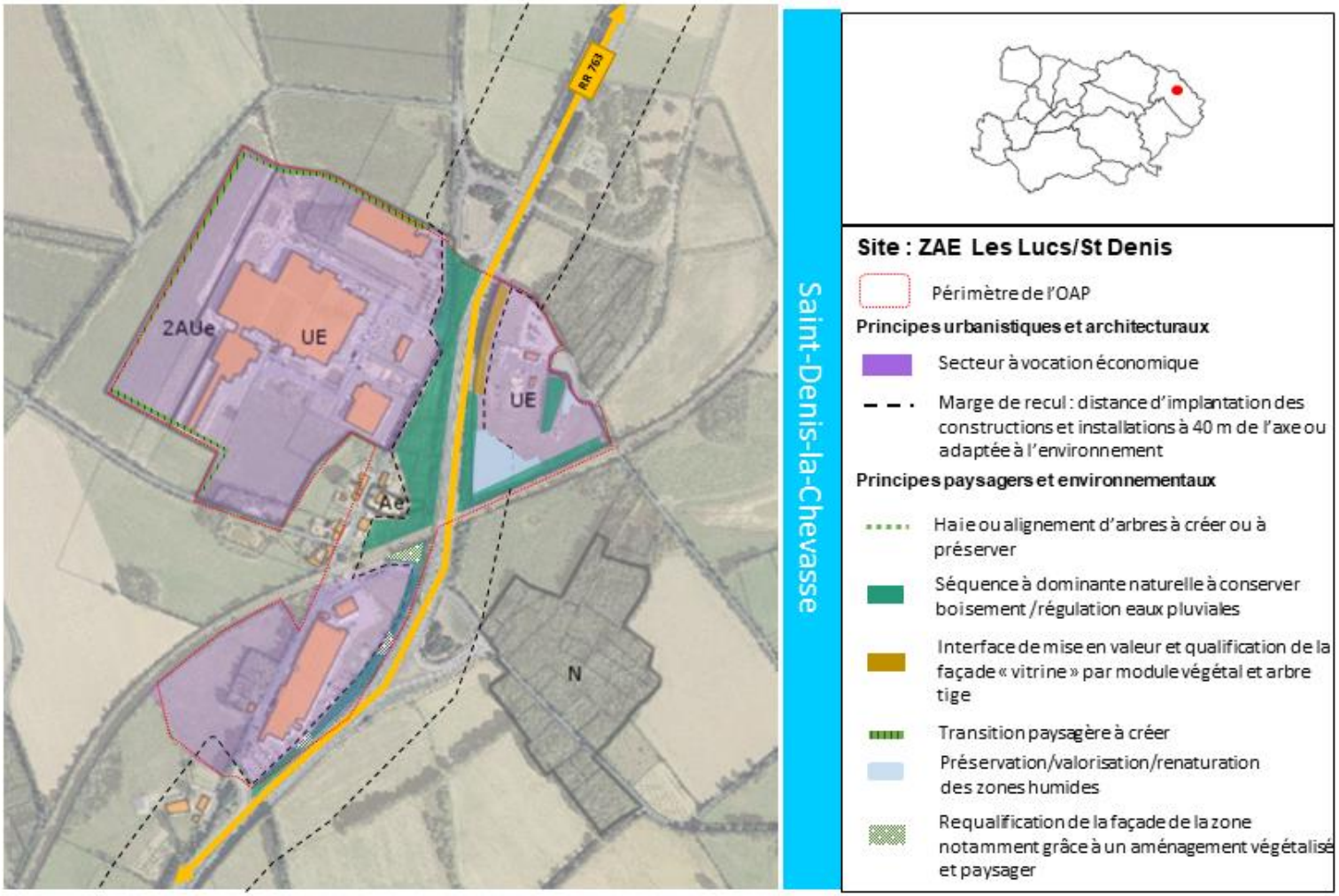


ZAE Les Lucs/St Denis – Vue de la RD 763

Sur l'une et l'autre des rives de la RD763, les enjeux de la zone d'activité "Saint Denis/Les Lucs" sont distincts :
- A l'ouest, il s'agit de renforcer l'étanchéité visuelle pour optimiser les surfaces disponibles pour les entreprises
- A l'est, plusieurs thématiques se croisent : sensibilités environnementales, intégration paysagère et identité bocagère, valorisation et maitrise de l'effet vitrine …
L'interface entre la 2x2 voies qui s'élève pour franchir la voie ferrée et les entreprises en place, est presque exclusivement bordée de boisements qui forment un écran visuel très opaque.
En point haut, une courte séquence non boisée laisse entrevoir des bâtiments d'activité.
Les vues sont en alternance fermées puis ouvertes. Au nord et au sud, la végétation opère comme un écran plus ou moins opaque.
La séquence du centre est très ouverte avec une vue assez frontale sur l'entreprise Abrinoval.

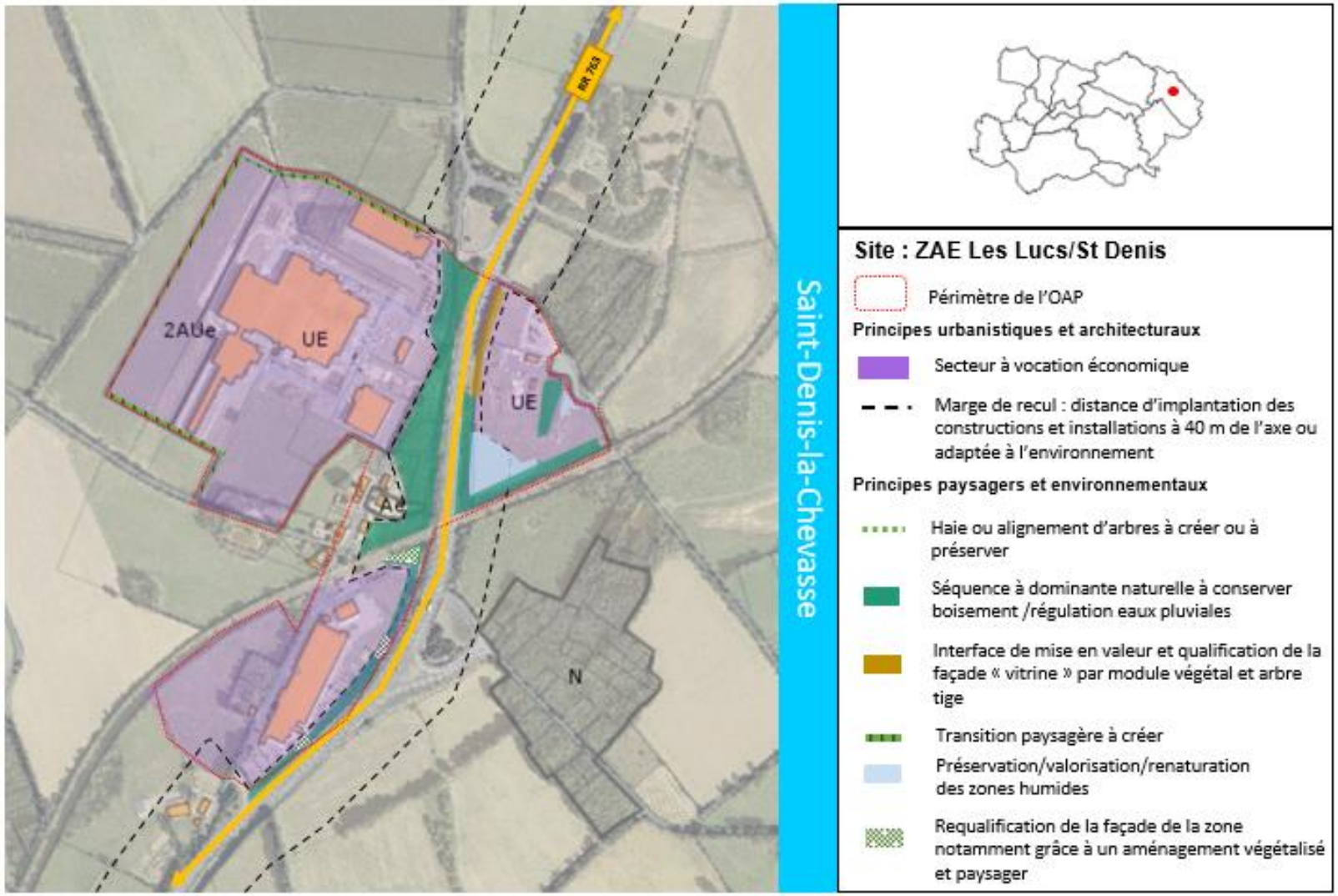
ZAE Les Lucs/St Denis est – Saint-Denis-la-Chevasse

4. Schéma de principe



ZAE Les Lucs/St Denis est – Saint-Denis-la-Chevasse

4.Schéma de principe



ZAE Les Lucs/St Denis est – Saint-Denis-la-Chevasse

4.Hypothèse d'implantation



Legende

EXISTANT

- Trame bocagère de haies et de bosquets préservée
- Desserte routière locale
- Zone humide et milieu associé préservé
- Bâtiment existant
- Prescriptions linéaires «Loi Barnier» opposables, marge de recul d'implantation des constructions

INTENTIONS ILLUSTRÉES

- Desserte interne et accès
- Implantations bâtie ; densification, extension, mutation
- Linéaire de haie renforcé afin d'assurer l'étanchéité visuelle depuis la RD 763
- Interface naturelle de mise en valeur de la façade «vitrine» + gestion des eaux pluviales
- Zone de stationnement et de stockage masquée par un dispositif végétal
- Aire d'exposition et de présentation qualifiée et plantée

4. Conclusion et impacts sur l'environnement

Pour rappel, le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) a été approuvé le 22 février 2021 par délibération du conseil communautaire. Ce document d'urbanisme reprend dans son règlement écrit et graphique les marges de recul à respecter issues de la « Loi Barnier ». Aussi, de part et d'autre de l'axe de certaines parties des RD 948, 763 et 937 et en dehors des espaces urbanisés, des bandes de 100 mètres, ne peuvent pas recevoir de nouvelles constructions et installations.

Plusieurs zones d'activité économique sont concernées par ces marges de recul dont :

- « Espace Vie Atlantique » nord et sud à Aizenay ;

- « Les Blussières » à Aizenay ;

- « Les Minières » à Bellevigny ;

- « Saint Denis/Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse.

Au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme, le PLUi-H peut fixer des règles d'implantation différentes lorsqu'il comporte une étude justifiant en fonction des spécificités locales, des règles 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.

Aussi, dans un contexte de gestion économe de l'espace, la réalisation d'une étude « Loi Barnier » concernant les zones d'activité économique précédemment citées permet leur densification et leur optimisation foncière tout en garantissant la préservation de ces sites.

La révision allégée n°1 permettra d'annexer cette étude « Loi Barnier » et de la traduire dans le PLUi-H par :

- **l'adaptation des marges de recul sur le règlement graphique ;**
- **l'ajout de prescriptions haies et les boisements à protéger ;**
- **la création d'orientations et d'aménagement et de programmation sur les zones concernées.**

Cela aura également pour effet de faire évoluer à la marge le rapport de présentation, ainsi que les annexes afin de mettre en cohérence certaines données avec ces modifications.

Approuvé le 22 février 2021, les principales caractéristiques du PLUi-H, ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale, demeurent inchangées.
Ainsi, les objectifs et orientations définis dans le PADD du PLUi-H restent identiques ainsi que les objectifs en matière de consommation d'espace (cf annexe n°2 PADD du PLUi-H approuvé le 22 février 2021).

Les partis d'aménagement retenus pour les sites concernés visent à préserver le paysage grâce à des aménagements spécifiques. Des questions se sont posées lors de l'étude concernant « l'effet vitrine » nécessaire pour certaines entreprises. Il a été écarté d'aménager des espaces avec pour premiers éléments des constructions et les enseignes. Il est prévu des aménagements paysagers qui masquent les futures constructions et installations ou créent des transitions avec celles-ci.

En synthèse, l'intégration des études « Loi Barnier » :

- n'a pas d'impact sur les territoires limitrophes au vu de la localisation des zones d'activité économique concernées.
- ne conduit pas à réduire les espaces agricoles et n'a pas d'impact sur leur fonctionnalité.
- ne conduit pas à réduire les espaces naturels et forestiers, ni les zones humides.

  Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude a mis en évidence des enjeux environnementaux sur certaines zones.

  Aussi, par le biais du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation, ces éléments sont protégés et devront être intégrés lors de l'aménagement de ces zones.

  De plus, il a été choisi de traiter les aménagements paysagers exclusivement de manière végétalisée. Aussi, cela contribuera à l'amélioration à terme des milieux.
- n'affecte pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques.

  Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude a mis en évidence des enjeux environnementaux sur certaines zones.

  Aussi, par le biais du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation, ces éléments sont protégés et devront être intégrés lors de l'aménagement de ces zones.

  De plus, il a été choisi de traiter les aménagements paysagers exclusivement de manière végétalisée. Aussi, cela contribuera à l'amélioration à terme des trames vertes et bleues.
- n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, la conservation des perspectives monumentales. Le diagnostic réalisé dans le cadre de cette étude a mis en évidence des enjeux en matière de paysage sur certaines zones. Aussi, par le biais du règlement graphique et des orientations d'aménagement et de programmation, la gestion des éléments paysagers a été intégrée.
- n'emporte pas augmentation ou diminution de la vulnérabilité du territoire, ni l'exposition aux risques des populations au vu de la localisation des projets des zones d'activités concernées et de leur distance, notamment, avec les habitations.

- n’emporte pas augmentation de la population exposée aux nuisances et pollutions au vu de la localisation des projets des zones d’activités concernées et de leur distance, notamment, avec les habitations.
- a amené à la création d’orientation d’aménagement et de programmation. Celles-ci prévoient en majorité la création de liaisons douces pour favoriser les déplacements doux.
- **a permis d’identifier au total 1,45 ha de « boisements à protéger » et 1,45 km de « haie à protéger » supplémentaires au règlement graphique**.

En conclusion, l’étude « Loi Barnier » a permis de travailler plus finement l’aménagement de ces zones notamment à travers le prisme du paysage. Aussi, lors de l’aménagement de ces zones, la qualité paysagère de ces sites sera améliorée et les enjeux environnementaux préservés.

Indicateurs de suivi

Les surfaces des zonages restent inchangées.

Seuls les surfaces et linéaires des prescriptions graphiques protégeant « les haies et alignements d'arbres » ainsi que « les boisements » évoluent à la hausse comme suit :

	PLUi-H approuvé le 22/02/2021	PLUi-H suite à la révision allégée n°1
Boisements à protéger	981 ha *	982 ha
Haies et alignements d'arbres	1598 km *	1599 km

**Chiffres extraits du rapport de présentation – Tome 6 – Evaluation environnementale – Etat T0 des indicateurs de suivi p.78*

5. Annexe : étude « Loi Barnier » des zones d'activité économique :

- « Espace Vie Atlantique » nord et sud à Aizenay
- « Les Blussières » à Aizenay
- « Les Minières » à Bellevigny
- « St Denis/Les Lucs » à Saint-Denis-la-Chevasse