Vie et Boulogne communauté de communes



PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

6BIS – ANNEXES

	Prescription	Approbation	Exécutoire
Elaboration	21.03.2016	22.02.2021	23.03.2021
Mise à jour n°01 et 02		01.04.2021	01.04.2021
Mise à jour n°03		16.04.2021	16.04.2021
Mise à jour n°04		07.06.2021	07.06.2021
Mise à jour n°05		20.09.2021	20.09.2021
Mise à jour n°06		28.02.2023	28.02.2023
Mise en compatibilité par déclaration de projet n°01		20.03.2023	23.04.2023
Mise à jour n°07		22.05.2023	24.05.2023
Modification n°01	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°02	19.05.2022	20.11.2023	23.12.2023
Modification n°03	16.06.2022	20.11.2023	23.12.2023
Révision allégée n°01	11.07.2022	23.09.2024	27.10.2024
Révision allégée n°02	25.09.2023	23.09.2024	27.10.2024
Mise à jour n°08	22.11.2021	29.09.2024	02.10.2024
Mise à jour n°09		16.04.2025	17.04.2025
Mise en compatibilité par déclaration d'utilité publique n°02		21.08.2026	17.09.2026
Modification n°04	20.03.2025	09.11.2026	
Modification simplifiée n°01	17.07.2025	26.01.2026	30.01.2026
Révision allégée n°03	24.11.2025		
Révision allégée n°04	24.11.2025		
Révision allégée n°05	15.12.2025		
Mise à jour n°10		30.06.2026	30.06.2026

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 09/11/2026

Fait au Poiré-sur-Vie,

Guy Plissonneau
Président de la CC Vie et Boulogne
11 nov. 2026

Communauté de Communes 24, rue des Landes 85170 LE POIRÉ S/VIE VIE et BOULOGNE



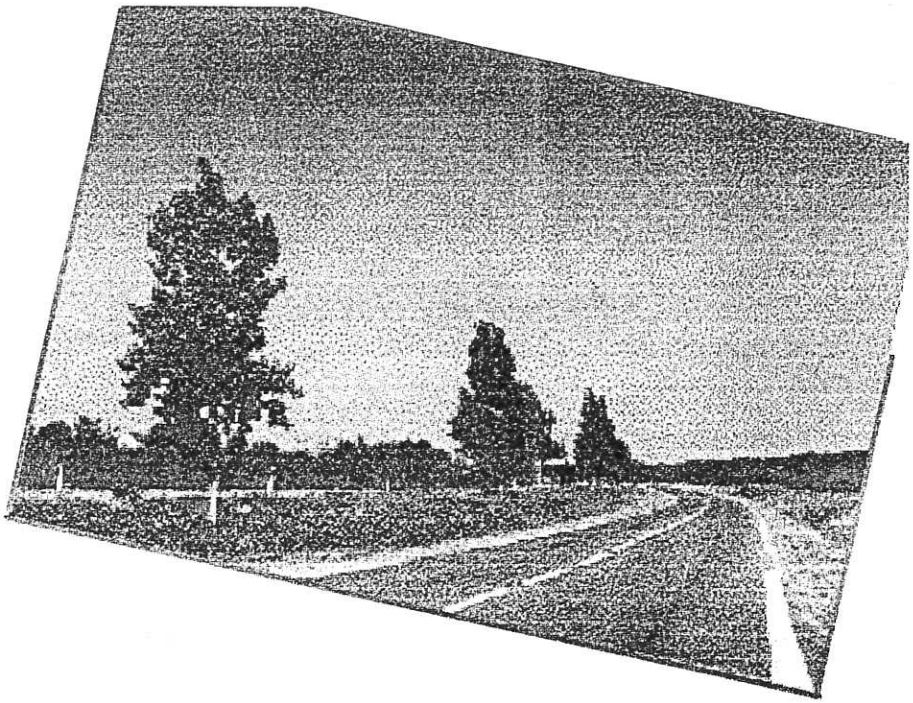
Communauté de communes

Vie et Boulogne

PLUi-H

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL ET HABITAT

6.9 – ETUDE « LOI BARNIER »



COMMUNE D'AIZENAY

PARC D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

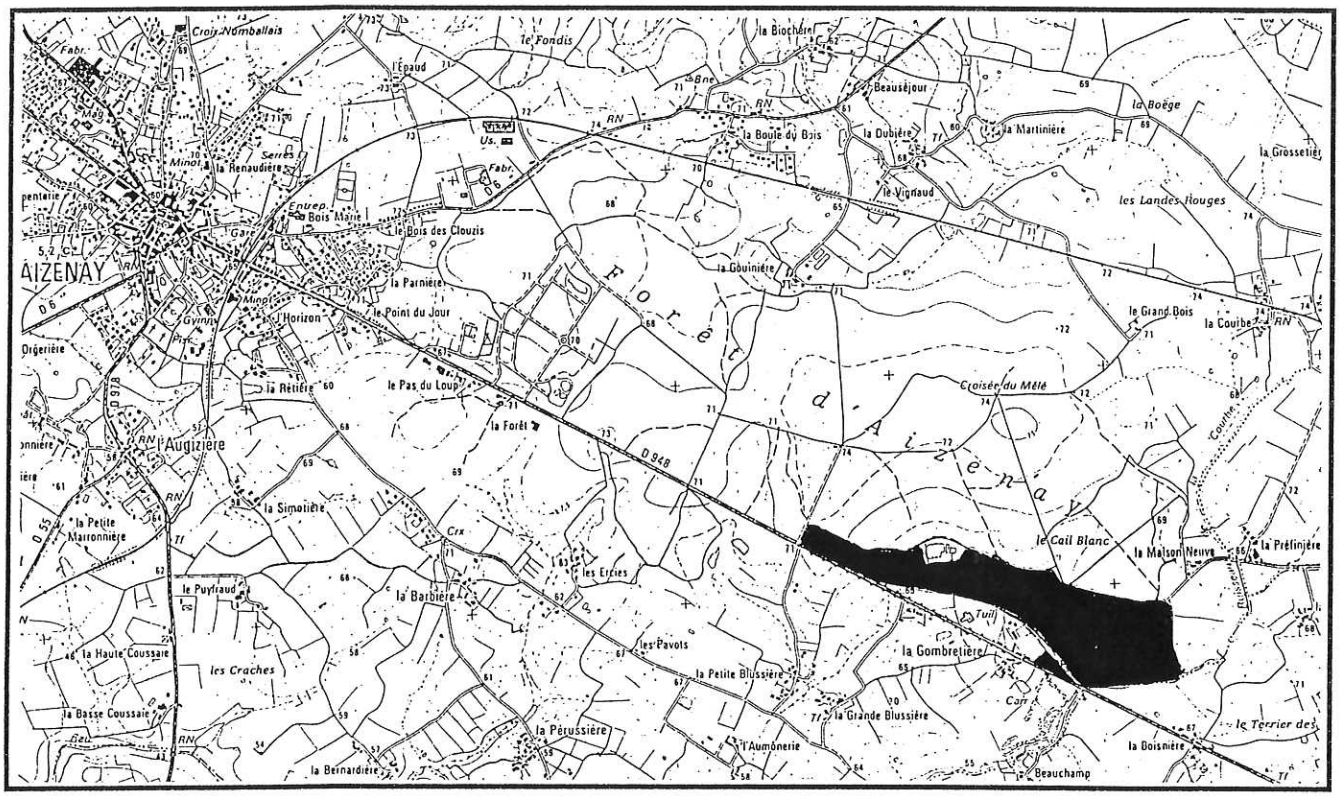
BLUSSIÈRES/ GOMBRETIÈRE

ETUDE PRÉALABLE D'AMÉNAGEMENT

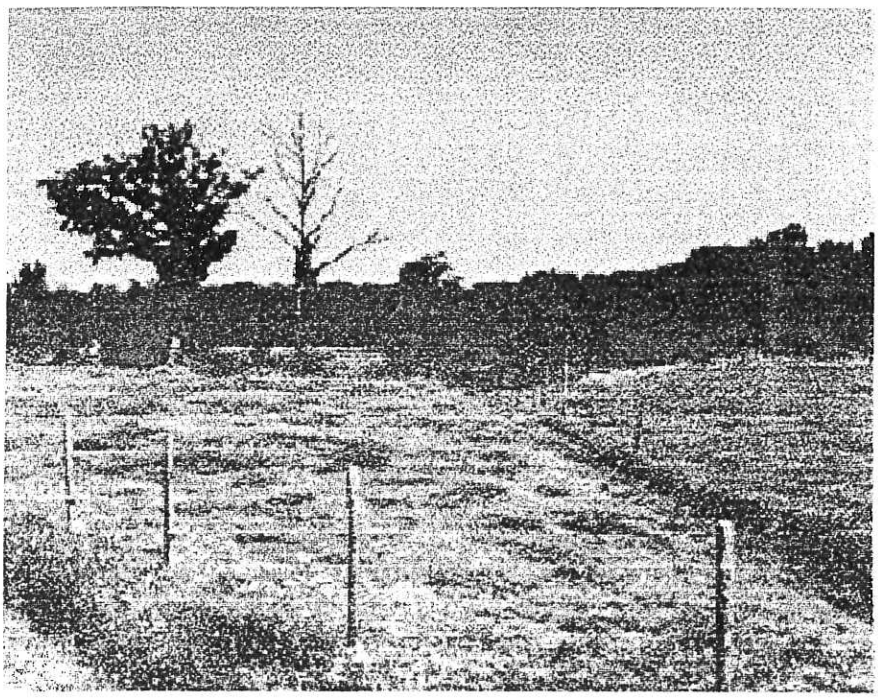
Document POS OCTOBRE 1997

SITUATION

échelle: 1 / 25 000°

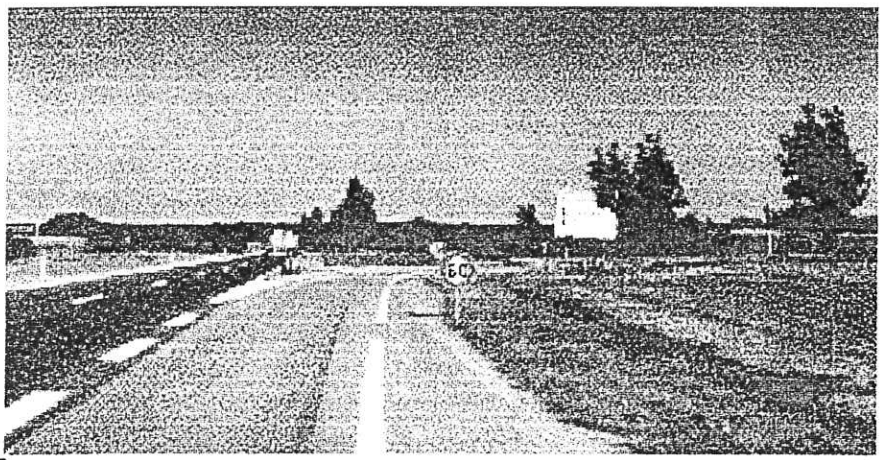


ANALYSE DU SITE:



1 situation

Le parc d'activité est situé le long de la départementale 948 entre Aizenay et la Roche sur Yon dans la section à 2X2 voies qui contourne le village de la Gombretière. Les terrains disponibles se situent principalement selon la rive concave de la voie. Une partie de ces terrains est dors et déjà aménagée. Une voie de desserte double la 2 x 2 voies sur l'extérieur de la courbe et traverse la départementale par un passage supérieur pour desservir les terrains situées dans la zone convexe proche du village de la Gombretière.Elle s'achève à la hauteur de la route départementale n° 100 en direction de la Génétouze qui fait office de voie de desserte sur la section qui traverse l'épaisseur des terrains du parc d'activité.
La surface de terrain disponible représente 22 ha environ, étendue le long de la voie sur une longueur de 1500 m et une profondeur moyenne de 200 m. La
limite des terrains à l'opposé de la route départementale est matérialisée par la lisière de la forêt d'Aizenay, qui donne à ce site un caractère particulier. Le bâti existant se compose d'une ferme isolée "la Boirie" et d'un alignement de bâtiments de part et d'autre du tracé napoléonien de la route départementale 948 qui forme le village de la Gombretière et qui intègre une activité traditionnelle de fabrication de terre cuite

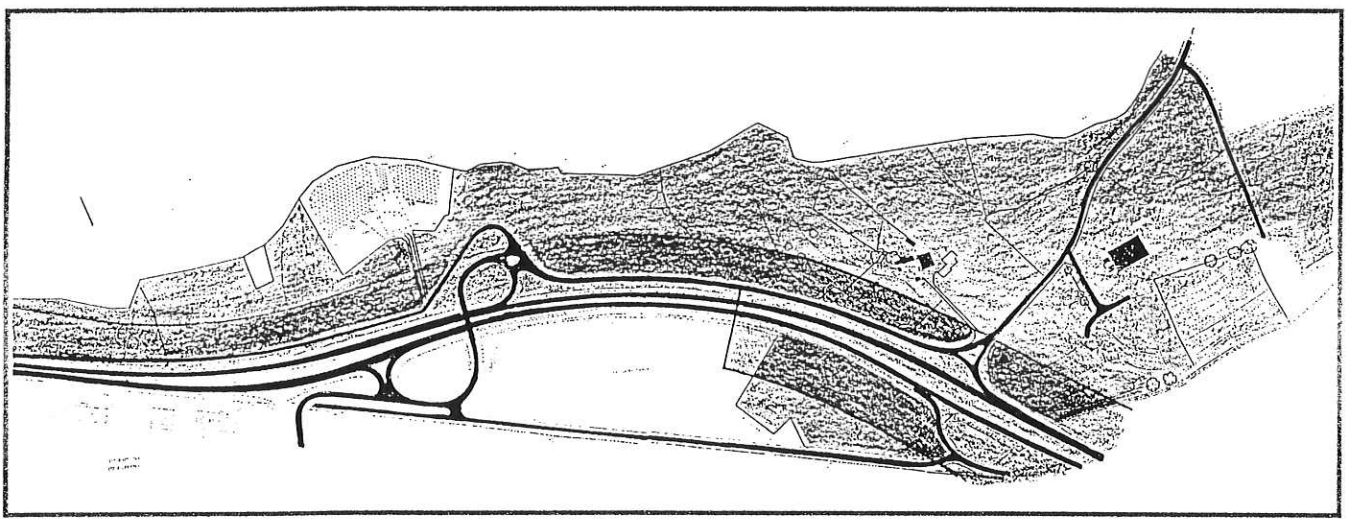


DISPOSITIONS ADMINISTRATIVES et RESEAU VIAIRE

échelle 1 / 10 000)

limites du parc d'activité :surface inconstructible (règle des 75 m) : RD 948 EN 2 X 2 voies

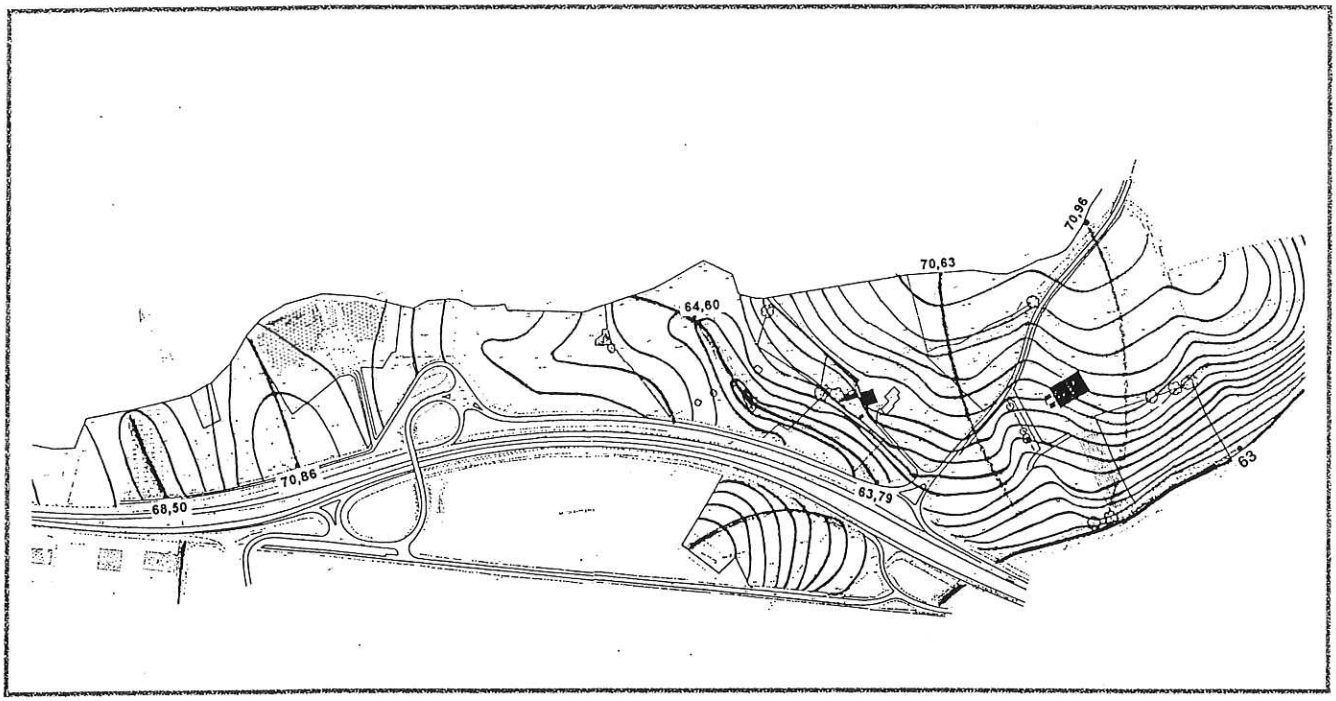
RD 100: voies de desserte



CARACTÉRISTIQUES TOPOMÉTRIQUES

échelle 1 / 7500)

ligne de crête talweg :



2 analyse topométrique:

Le terrain présente dans le sens longitudinale une succession de talwegs et de lignes de crêtes légèrement rayonnants et formant un angle variable de l'ordre de 60° avec la courbe de la voie.

L'altitude se situe entre 63 m et 70,98 m .Les profils en long de la voie départementale et de la voie de desserte contrecarrent ces légers mouvements de terrains en matérialisant une fausse planéïté qui affadit les potentialités de ce relief léger.

Malgré cela, il apparaît que l'organisation interne du site dépend toujours du relief, ne serait-ce que du point de vue de la gestion des eaux de ruissellement. La mise en valeur du site devra s'appuyer sur ces données et la géométrie qui en découle..

La déclivité générale du terrain est orientée depuis la forêt vers la route départementale. Cette disposition est propice à l'étagement des différents lieux d'activité en utilisant les légères dénivelées pour affirmer la présence de l'activité par un signal.

La courbe formée par la RD 948 est tout à fait propice au balayage du regard sur la quasi-totalité du site par les automobilistes qui sont amenés à longer le parc d'activité et cela quelque soit le sens de circulation.

3 analyse paysagère:

L'élément dominant le site est sans conteste la forêt d'Aizenay dont la lisière sert de fond de perspective au terrain dans son ensemble. Les terrains portent des cultures ,des prairies et des friches marécageuses Le site se présente comme une vitrine naturelle sur fond de masses arborées, comme une avant scène de la forêt.



sur laquelle subsistent les éléments caractéristiques d'une terre agricole en pays de bocage, traditionnels et essentiels à l'identité géographique des lieux: les parcelles détourées par des haies ou des clôtures . Les zones humides conquises depuis de nombreuses années par une aulnay et des étangs

La végétation du site, hormis la lisière de la forêt, se compose de quatre éléments

- La strate arborée traditionnelle représentée par les chênes implantés en alignement dans les haies bocagères



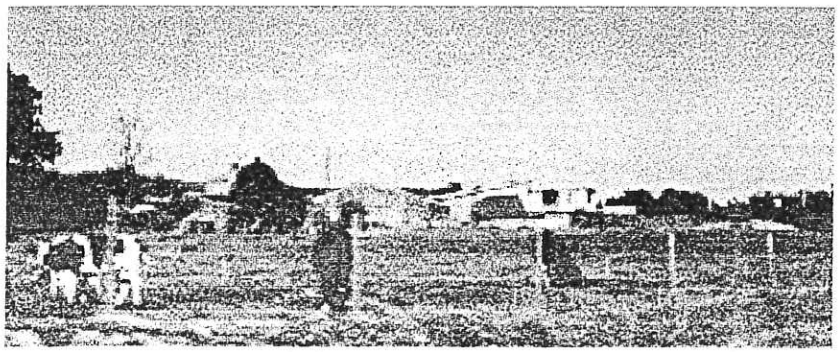
La strate arbustive traditionnelle représentée par les saules communs essentiellement et qui forment le corps des haies

une aulnay implantée sur un marais le long du talweg situé le plus à l'ouest du site et qui contribue à l'assèchement de cette zone.



- La colonisation récente des talus des voies nouvelles sur lesquels ont été implantés des peupliers en arbres de haut jet et un mélange d'arbustes destinés à former une haie d'alignement continue.

Le bâti existant mérite qu'on signale l'ambiance créée par le vis à vis de part et d'autre de la route départementale, entre la ferme de LA BOIRIE et le village de la GOMBRETIÈRE qui est prégnante sur quasiment l'ensemble de l'espace. C'est un atout à valoriser

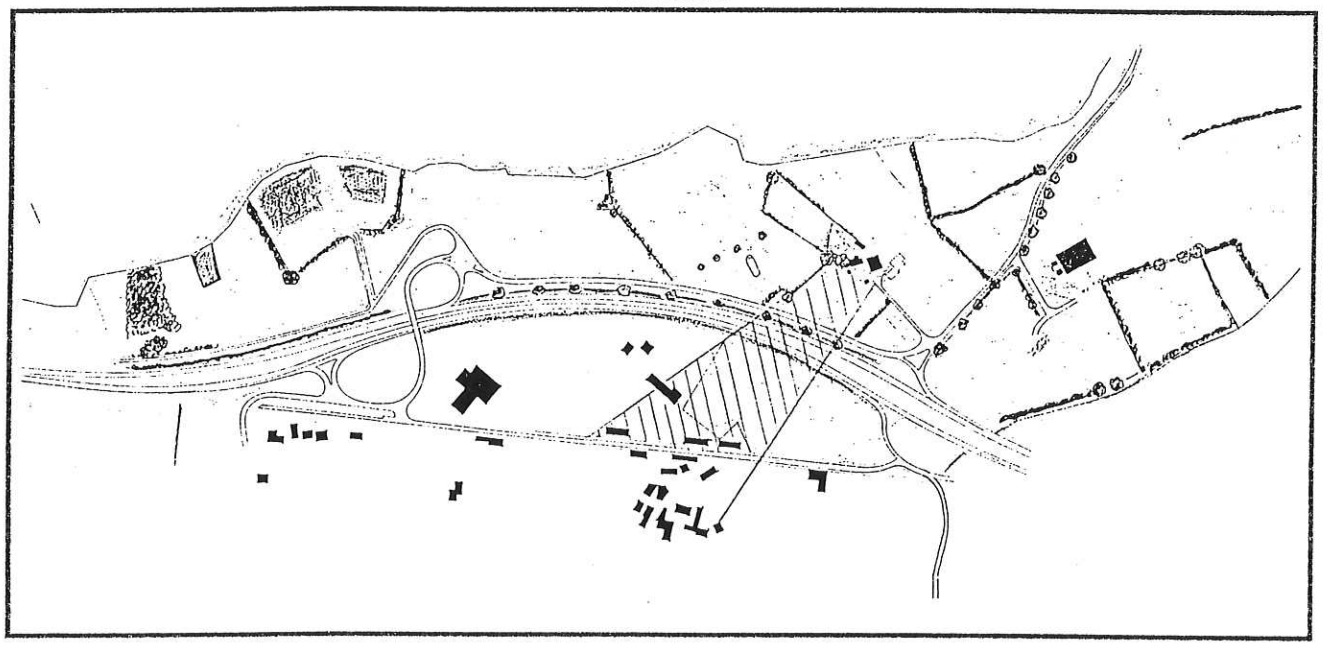




AMBIANCES PAYSAGÈRES

échelle 1 / 7500)

lisière de la forêt: **arbres de haut jet(chênes):** **haie bocagère (saules)::**
aulnais :



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DU SITE

Le caractère des lieux repose sur 4 éléments principaux:

1 - **la disposition linéaire** selon une courbe concave tendue qui crée un angle de vision élargi du point de vue de l'automobiliste qui circule sur la route départementale.

2 - **La masse végétale de la forêt** en fond de terrain sur l'ensemble du linéaire du parc d'activité qui crée une unité et un fond sur lequel les bâtiments pourront s'adosser

3 - **Le relief léger,** fait d'alternance de talwegs et de lignes de crête, coupé transversalement par la route départementale, qui, s'il est compris et utilisé permet d'étager les constructions.

4 - **Le parcellaire du bocage** et les délimitations de haies qui maillent le terrain . Ce contexte est renforcé par la présence du village et de la ferme. La densité des arbres de haut jet dans les alignements est telle qu'elle laisse le paysage ouvert et permet une vision transversale par de larges fenêtres.

TIRER PARTI DES CARACTÈRES DU SITE

Pour tirer le meilleur parti de ce site, il est souhaitable de comprendre et de respecter sa topographie générale et notamment l'orientation du relief qui l'anime. La traduction dans l'aménagement est opérée par la mise en scène des 2 talwegs qui offrent "naturellement un couloir de vision sur la forêt. Ceci est complété par un troisième couloir dans la perspective des étangs privés en arrière du pont routier de la RD 100.

- L'orientation générale est le support directionel du bocage et les alignements anciens sont en cohérence avec elle. En respectant cette cohérence, il est possible de concevoir l'architecture des nouvelles fonctions comme une strate paysagère supplémentaire qui s'inscrit par une succession de lignes basses et de signaux érigés distincts ou non. Cette logique est renforcée par l'effet de lisière et les arbres érigés qui se situent entre la lisières et la route . Les signaux érigés, vont multiplier les verticales, en complément d'un bâti étalé et linéaire. Ils permettent un repérage et une lecture facile du parc d'activité en évitant la mise en place d'un alignement de façades monotone sans profondeur.

- Les voies de desserte nouvelles vont être orientées suivant la direction du relief . La largeur de chaussée bitumée sera doublée par deux bas côtés formant parkings alternés plantés d'arbres d'alignement. Cette disposition favorise l'implantation des parking sur les côtés et entre les arrières des bâtiments et la forêt. De ce fait l'espace libre entre la voie départementale et les bâtiments sera plus facilement conçu comme un espace de représentation et affirmera mieux "l"effet vitrine" De ce fait il est posible de limiter l'inconstructibilité par rapport à la 2 X 2 voies à une profondeur de 50 m.

- La nécessité d'assainir les terrains à la limite du marécage et d'aménager un bassin d'orage dans le talweg central va être utilisée pour créer 2 plans d'eau miroirs allongés selon le sens du relief . Il serviront à rythmer l'ensemble de la composition et à permettre un étalement en profondeur des futurs bâtiments sans nuire à leur lisibilité et ce, quelque soit leur taille

AMELIORER LA SECURITÉ, LES QUALITÉS PAYSAGÈRES URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

I LA SÉCURITÉ:

I.1 la sécurité routière

Sur le site de la Gombretière, nous sommes en présence de 3 niveaux de circulation selon les voies rencontrées :
niveau 1 la grande circulation située sur la 2 X 2 voies
niveau 2 la circulation inter urbaine située sur la RD 100
niveau 3 la circulation de desserte située sur la voie d'accès au village de la Gombretière, à la ferme de la Boirie,à l'extrémité Nord du parc d'activité.
L'accès au niveau 1 se fait exclusivement par des couloirs d'accélération.
L'accès au niveau 2 peut se faire directement en desserte de parcelle, ce qui recèle, en soit, un danger

Le projet prévoit
la disparition des entrées de parcelle le long de la RD 100, le déplacement de deux voies de dessertes mal situées (débouchant dans une courbe convexe). Il prévoit en outre la création de voiries de desserte assurant la viabilisation interne de tous les lots. Cette disposition favorise la sécurité de circulation.

I.2 la prévention des risques naturels

Le site du parc d'activité comporte 2 talwegs humides issus de la forêt et dont un est relativement marécageux . L'implantation de bâtiments dans ces talwegs comporte un risque non négligeable de dégât des eaux en cas de situation orageuse durable, ou nécessite pour couvrir ce risque de remblayer et de canaliser les exutoires, ce qui est une solution onéreuse et disgracieuse.

Le projet prévoit
la création de 2 bassins d'orage permettant d'éviter les remblaiements tout en maîtrisant le régime d'écoulement des eaux...

2 LA LUTTE CONTRE LES NUISANCES

2.1 les nuisances sonores

Le projet prévoit

Un recul imposé aux constructions par rapport à la voie à grande circulation d'un minimum de 50 m.

De renforcer les écrans végétaux en reprenant le maillage des haies existantes et en réimplantant des végétaux en bordure de la 2 x 2 voies.

La conservation des dénivelés du terrain naturel, qui bien que légers évitent la propagation des échos et participent à l'assourdissement du bruit de circulation de la 2 x 2 voies.

Le projet ne préjuge pas de l'implantation d'une unité de production bruyante sur le site, auquel cas le choix d'un terrain et la conception du bâtiment devrait être particulièrement bien étudié de façon à ne pas créer de nuisances sonores supplémentaires sur le site.

2.1 les nuisances visuelles

Le projet prévoit

Le découpage suivant la géométrie du site en conservant le maximum de haies bocagères adultes, qui permet une grande latitude dans le dimensionnement des parcelles sans pour autant perturber les qualités paysagères du site. Le renforcement des haies existantes est un gage de limitation des nuisances visuelles tant durant les phases de chantier sue dans les phases actives en multipliant les écrans végétaux évitant la vue directe sur les dépôts de matériaux

.

3 LA QUALITÉ DE L'URBANISME

La recherche de qualité de l'urbanisme réside d'emblée dans le choix du site pour établir un parc d'activité Situé en dehors de l'agglomération mais dans une relation de proximité par la voie rapide le site est séparé de la zone construite par la forêt d'Aizenay qui crée une respiration entre le futur parc et l'entrée d'agglomération. Les garanties de pérennité de la forêt sont telles que la respiration subsistera à long terme, évitant ainsi une continuité bâtie disgracieuse.

L'occupation par un parc d'activité redonne une vocation précise à ce site qui, sur le plan agricole avait une valeur médiocre et un avenir incertain.

Par contre une attention particulière sera portée au village de la Gombretière et à la ferme de la Boirie qui ensemble forment un substrat homogène de l'habitat dispersé en pays de bocage et qui joue un rôle important pour la caractérisation de l'ambiance rurale du site qu'il est important de conserver. La ruralité est une valeur urbanistique en soit qu'il y a tout lieu de valoriser.

Il est recommander d'imposer un permis de démolir pour les constructions traditionelles de ces deux lieux.

4 LA QUALITÉ DES PAYSAGES

Le projet prévoit la préservation du paysage existant et son enrichissement par un remodelage des espaces naturels destinés à le rester.

4,1 la préservation de l'existant

repose sur la conservation des haies et des arbres de haut jet, la conservation voir l'accentuation du relief du site, la non constructibilité des couloirs visuels offrant soit une vue directe sur la lisière de la forêt soit une vue réciproque sur le patrimoine bâti.

4,2 le développement des qualités paysagères

repose sur la valorisation des talwegs et la création de 2 bassins d'orage ayant une garde d'eau suffisante pour exister comme plans d'eau miroir

sur l'implantation d'arbres de haut jet le long des voies de desserte, cernant les couloirs de vue sur la forêt.

Sur l'affirmation nette du lotissement selon la géométrie du bocage et non celle des bâtiments industriels. Solution qui engendre un étagement visuel où les bâtiments apparaissent entre les haies en dessous et la forêt au dessus

Sur l'imposition faite aux constructeurs de conserver et d'entretenir en herbe les espaces non construits ou de les planter en essence locale d'arbres de haut jet

Il reste qu'un tel programme crée une responsabilité particulièrement importante pour la commune qui a charge de veiller à la bonne réalisation d'un tel site en tant que maître d'ouvrage. La pénétration en profondeur des voies de desserte favorise et démultiplie "l'effet vitrine" des parcelles. Elle suggère l'utilisation de signaux érigés(mâts,tours,etc) comme image de marque se situant les uns par rapport aux autres en évitant les masquages.

4 LA QUALITÉ DE L'ARCHITECTURE

La qualité architecturale en matière industrielle s'obtient plus par l'émulation à la qualité par le travail préalable d'aménagement réalisé par la collectivité maître d'ouvrage que par la contrainte réglementaire. Ceci étant dit , la disposition du site est propice à une forte intégration des bâtiments dans un esprit de ruralité contemporaine. Dans un tel contexte, il est conseillé de valoriser l'image de l'entreprise par l'utilisation de mâts, totem,symboles érigés, éventuellement dissocié du bâtiment lui-même plutôt que de rechercher un effet de façade très réducteur des possibilités de ce site. Plus que la richesse des matériaux de façade, l'enjeu se situe dans le rapport harmonieux du bâtiment et de la parcelle qui l'accueille et dans la résolution pertinente du hiatus entre les deux géométries. Ce travail sur l'espace extérieur immédiat autour du bâtiment devient la clé de la réussite de l'implantation.

une telle problématique laisse le champ libre à la créativité des architectes et de publicistes tout en résolvant au mieux l'insertion de petits bâtiments à la volumétrie simple.

MODALITÉS ET DISPOSITIONS PRATIQUES POUR L'AMÉNAGEMENT DU SITE

Modalités:

La grande difficulté, dès lors que l'on s'attelle à l'aménagement d'un espace industriel est de faire en sorte que les intentions d'aménagements ne soient pas trahies par la réalisation et qu 'elles soient suffisamment fortes sur le plan des principes pour être comprises et suffisamment souples dans leurs modalités d'application pour être réalisées. Une occasion d'implantation est une denrée trop rare pour qu'une collectivité prenne le risque de la faire échouer pour des raisons de contraintes esthétiques.

Mais l'on sait également les méfaits à long terme d'aménagements mal maîtrisés où chacun se contente de renvoyer aux autres les questions qui ne sont pas purement économiques dont celle de l'environnement.

Personne, pas même les industriels concernés ne veulent voir se développer en zone rurale les linéaires de façades sur route à perte de vue telles qu'elles se sont développées aux abords des grandes métropoles.

On s'aperçoit en analysant les processus de réalisation des zones que le schéma d'aménagement n'est qu'une toute petite part préalable et affinable des modalités concrètes et des dispositions pratiques nécessaires à un aboutissement satisfaisant. Il n'existe pas de méthode infaillible pour réussir mais des expériences riches d'enseignement et une réflexion entre élus et industriels ont eu lieu en Vendée dont ont peut tirer quelques enseignements.

1 l'importance d'un parti d'aménagement fort
2 l'importance de l'implication de la collectivité:
3 l'importance de l'accueil fait aux industriels

1 l'importance d'un parti d'aménagement fort:

La diversité des occasions d'implantation qui peuvent se présenter est telle que les plans d'aménagements, les simulations deviennent très rapidement caduques. Il est nécessaire de le faire évoluer au fur et à mesure des implantations réalisées. Si aucune intention générale forte ne vient asseoir le discours sur la qualité , il a toutes les chances de rester dans le domaine du vœu pieu. D'où l'importance d'un parti d'aménagement fort , qui, par sa lisibilité permette de distinguer ce qui est fondamental de ce qui est contingent et soit suffisamment convaincant dans sa logique pour emporter l'adhésion des industriels qui veulent s'implanter .L'expression d'une volonté générale de qualité est quelque chose qui intéresse l'industriel de plus en plus soucieux de son image de marque.

Commune d'AIZENAY
Vendée

SODEV

ZONE D'ACTIVITES A VOCATION INDUSTRIELLE
ROUTE DE CHALLANS



Avril 2003

Yves BUREAU sas
Architecte-paysagiste membre de la FFP
251, route de Vannes-44800 SAINT-HERBLAIN NANTES
tél. 02 40 76 56 67– fax : 02 40 59 40 02
mail : yves.bureau.BE@wanadoo.fr

Sommaire

PRESENTATION 3

REGLEMENTATION APPLICABLE AU SITE 4

DIAGNOSTIC 5

Topographie, hydrographie, végétation 5

Occupation du sol, fonctionnement 8

Paysage, perceptions visuelles 10

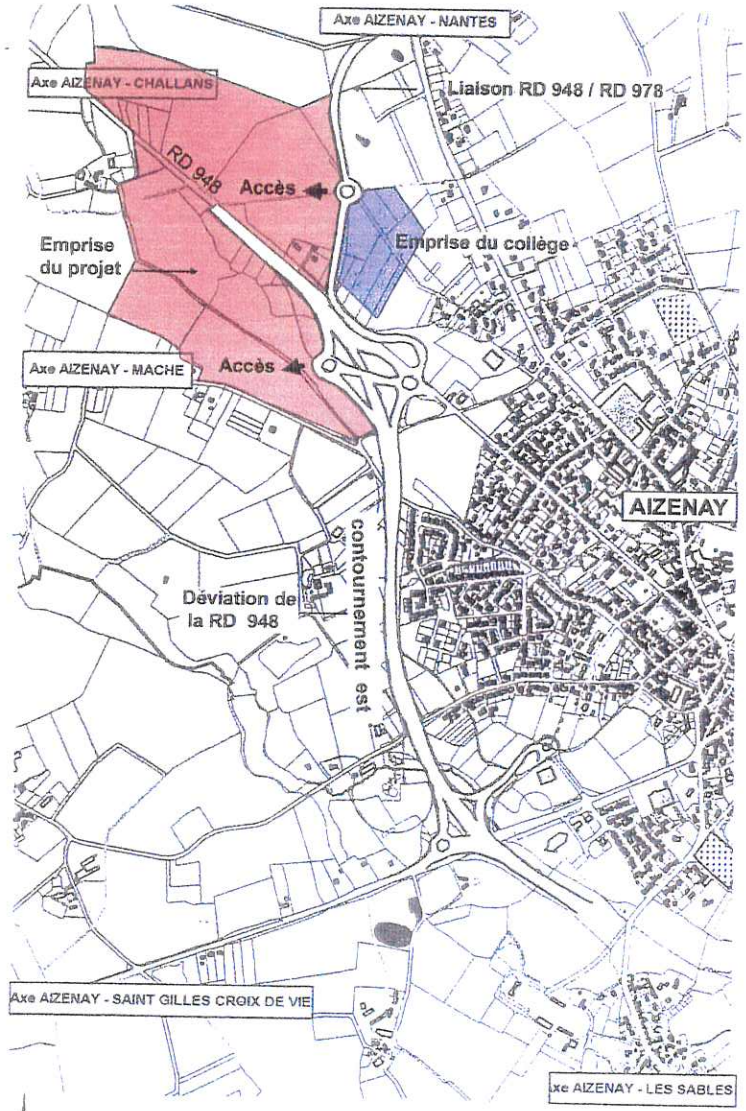
Synthèse 13

PROPOSITIONS 14

Objectifs et intentions d'aménagement 14

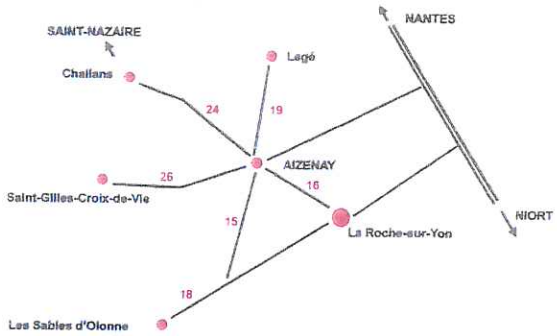
Esquisse 15

Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité 16



Situation

- Le secteur d'étude de la future zone d'activités économiques de la Route de Challans se situe sur la commune d'Aizenay, à environ 15 Km au nord-ouest de la Roche-sur-Yon.

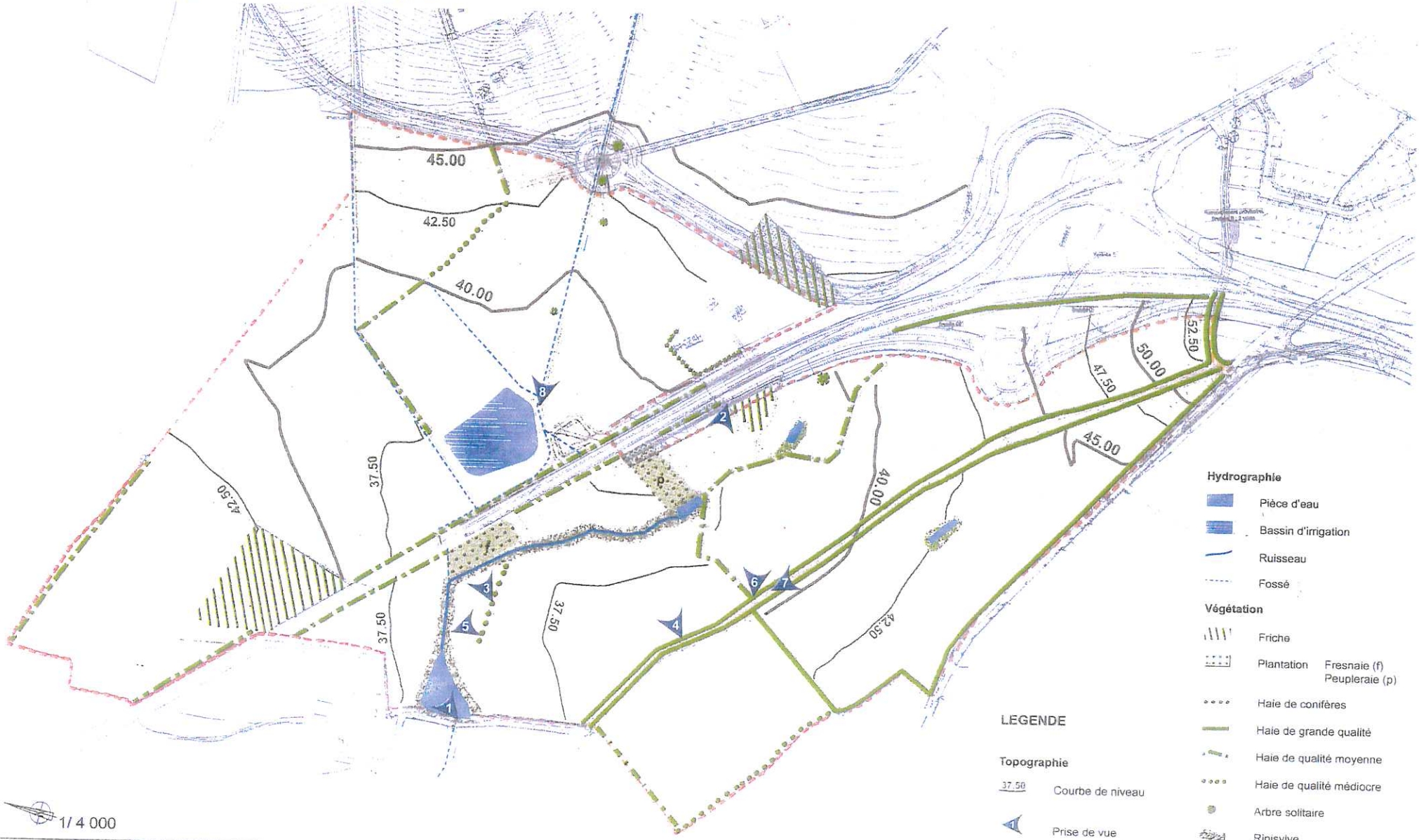


- Le site se trouve sur l'axe Aizenay - Challans, de part et d'autre de la RD 948 à 2 Km environ du centre d'Aizenay et 20 Km de celui de Challans.
- La zone étudiée, d'une quarantaine d'hectares, est caractérisée par un environnement très agricole constitué de grandes parcelles cultivées plus ou moins cloisonnées.
- Actuellement en cours de travaux, la déviation de la RD 948, ainsi que la liaison RD 948 / RD 978 serviront de limite est au site.
- La future implantation d'un collège servira de transition entre le site et la limite d'urbanisation ouest de la commune.

Accès

- Les Accès au site s'effectueront par deux ronds-points non encore réalisés, issus des aménagements cités précédemment.

Topographie, hydrographie, végétation



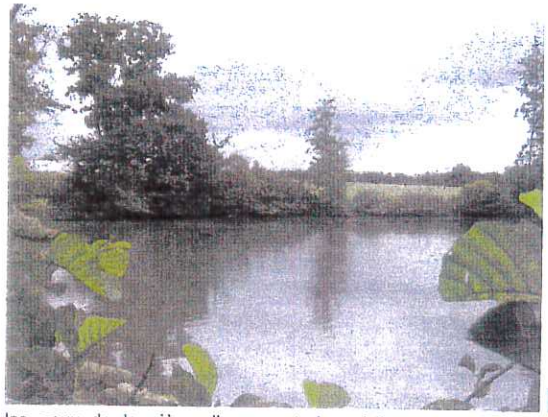
1/ 4 000

Topographie. hydrographie. végétation

- La zone sud et la zone nord offrent des caractéristiques assez similaires. Le point haut se trouve toujours assez proche du futur rond-point d'accès, 45 m d'altitude pour la zone nord, 53 m d'altitude pour la zone sud. Le point bas se trouve à environ 37 m d'altitude, en limite nord-ouest du site, près de la route.
  La zone nord offre une orientation générale nord-est - sud-ouest, tandis que la zone sud présente une orientation sud-est - nord-ouest.

- Deux talwegs assez perceptibles dans la zone nord convergent vers le bassin d'irrigation. Le talweg au sud, seulement signalé par la végétation, contribue à l'existence d'une zone humide sur une bande de 70 à 80 m bordant la RD 948.

La forte présence de l'eau sous différents aspects, visible ou suggérée est un élément d'unification de ces deux espaces séparés par la RD 948.



1

les eaux de la pièce d'eau sont de médiocre qualité mais offrent une ambiance très agréable.

Le site étudié et ses abords se caractérisent par un paysage agricole structuré par une végétation assez diversifiée.

- **Les friches** : constituées de saules, de genêts ou d'ajoncs, elles ne constituent pas de richesse patrimoniale. La friche située au nord sera traversée par la future déviation.

- **Les plantations** : La peupleraie et la fresnaie en bordure de la RD 948 sont des plantations jeunes. Elles constituent des masses végétales très filtrantes à préserver, au moins en l'esprit.



2

La peupleraie est une masse importante par son volume et sa hauteur.



3

la transparence de la fresnaie permet des vues transversales fugaces.

- **La ripisylve** : à base de saules, très dense et assez riche, elle marque la limite sud de la zone humide. Celle-ci, constituée de petites parcelles, sera difficilement constructible.



4

la ripisylve est un cordon bas mais très opaque (peupleraie en arrière, sur la droite).

Topographie, hydrographie, végétation

Les haies bocagères :
La continuité, l'entretien et la composition des haies bocagères sont trois facteurs essentiels qui déterminent leur qualité :

- la continuité : à l'origine, les parcelles étaient délimitées par les haies, plantées sur talus la plupart du temps. Une haie tronquée, morcelée, perd de sa valeur,

- l'entretien : les arbres peuvent être taillés (modérément) pour le bois de chauffage, les plantes parasites sont à éliminer (lierre, gui, ronce...),

- la composition : les haies bocagères sont composées d'arbres caducs et d'arbustes en mélange. Sur le site, les arbres rencontrés sont pour la plupart des chênes pédonculés, avec quelques châtaigners, charmes, merisiers. Les arbustes sont plus diversifiés : églantiers, aubépines, houx, noisetiers, pruneliers, ajoncs, genêts,...

La présence de ce patrimoine végétal est un gage de qualité et une richesse à mettre en valeur dans le schéma d'aménagement.

- **Haie de qualité médiocre,**

On observe des « trous » dans le linéaire et une faible présence de la strate arbustive. les arbres sont cependant souvent intéressants à conserver (photo 5).



5

- **Haie de qualité moyenne,**

On observe la présence d'une strate arborée et arbustive intéressantes. Le linéaire est cependant dense à très filtrant (photo 6).



6

- **Haie de grande qualité,**

les arbres, essentiellement des chênes pédonculés, sont remarquables par leur âge et leur développement. La structure arbustive est très dense. La présence de ces haies entraîne un très fort cloisonnement du paysage.
Le chemin creux de la zone sud, entouré de part et d'autre d'une haie sur talus, offre une ambiance exceptionnelle de sérénité et de majesté (photo 7).



7

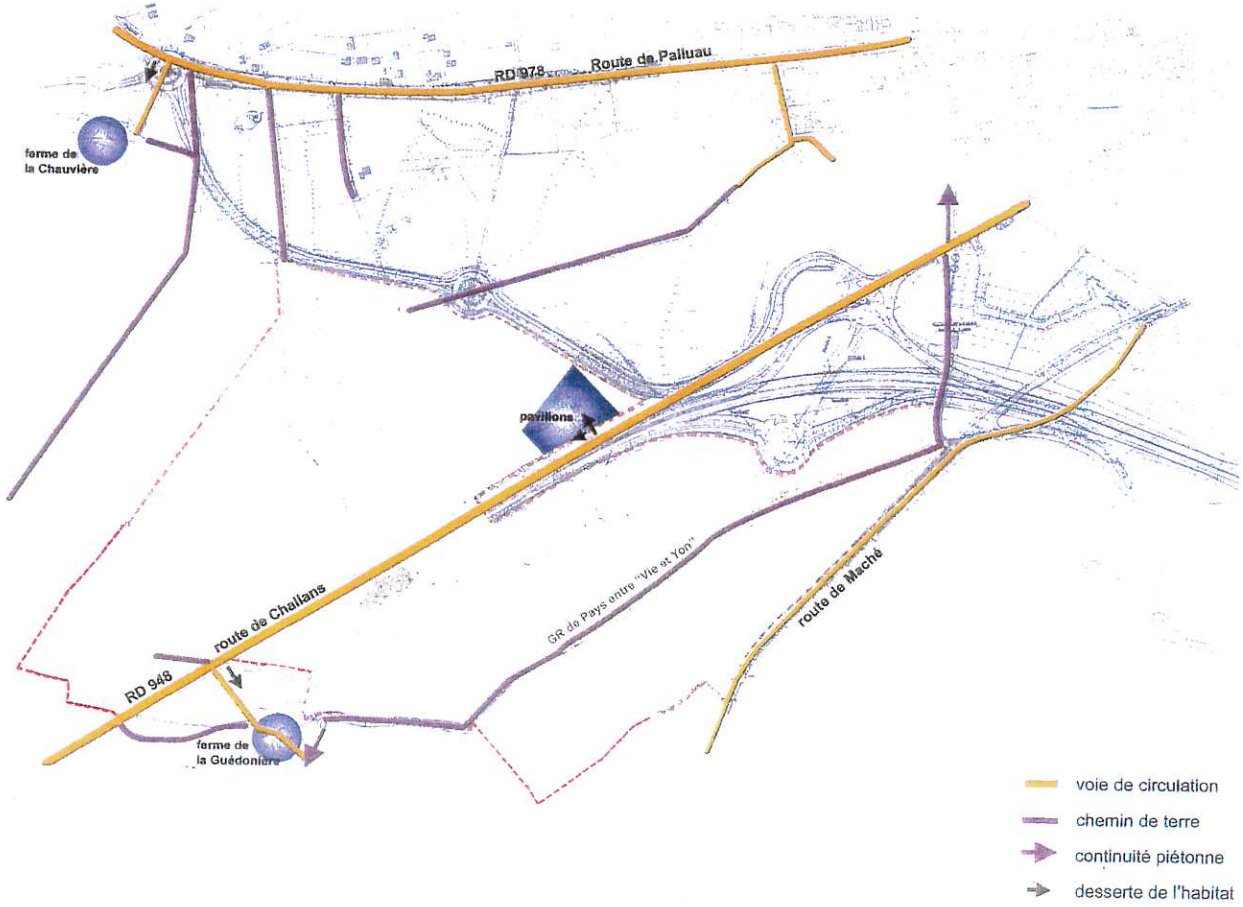
- **Les arbres solitaires,**

Leur nombre est très réduit sur le site. le chêne au sud est remarquable. situé sur la future vitrine, il pourra constituer un point d'appel attirant. au nord, 2 des 4 sujets (plus jeunes qu'au sud), sont situés dans l'emprise du futur rond-point (photo 8).



8

Occupation du sol, fonctionnement



1/ 7 500

Le fonctionnement actuel du site et de ses abords

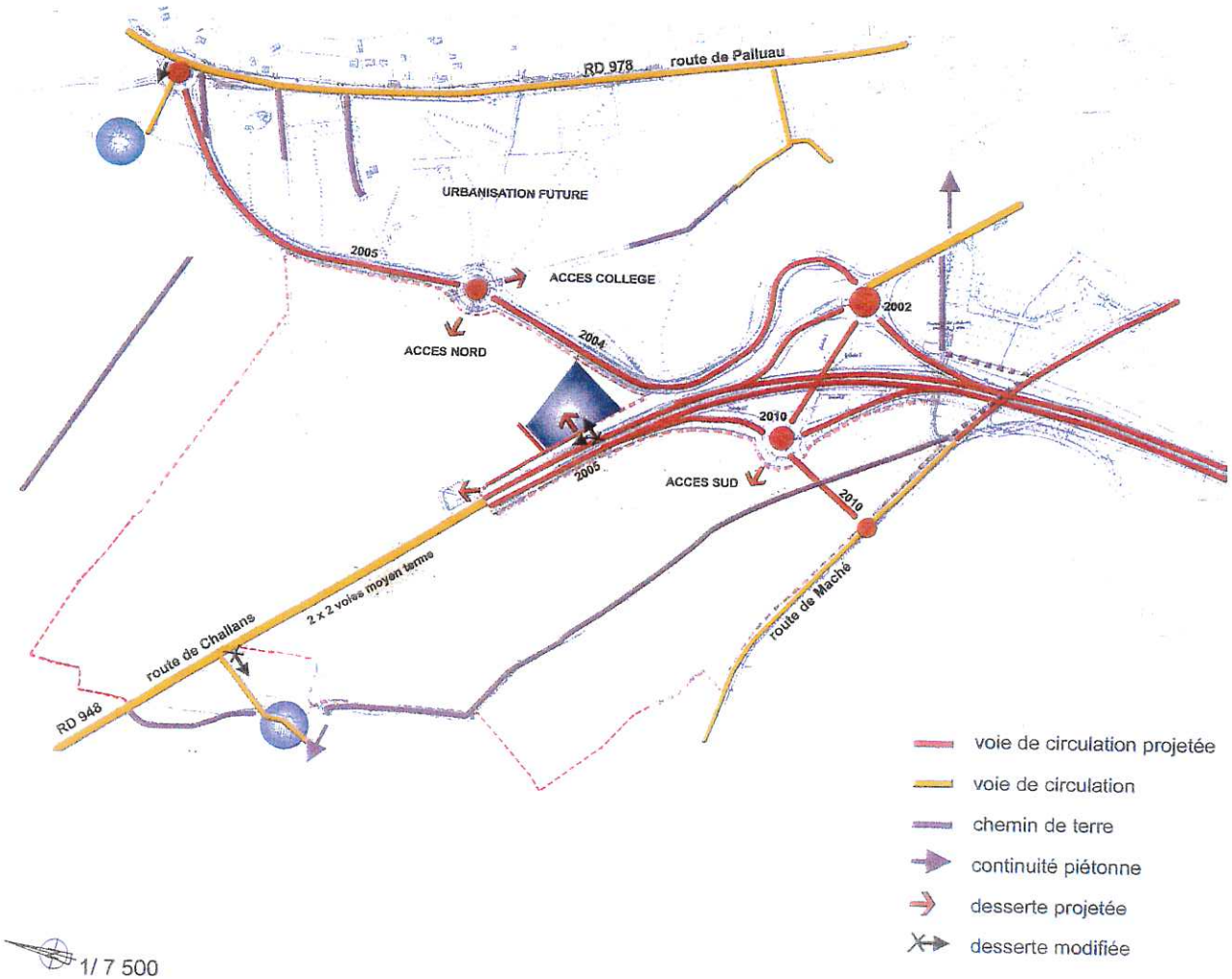
- **Habitat pavillonnaire** : seulement trois maisons individuelles forment une enclave accolée à la RD 948. Elles sont directement connectées à cette route.

- **Exploitations agricoles** : les exploitations sont souvent situées près d'une voie de desserte avec accès direct sur celle-ci. De la ferme partent ensuite des chemins d'exploitation en cul de sac qui rentrent à l'intérieur des terres exploitées.

  Les grandes parcelles au sud sont desservies par un unique chemin qui sert aussi de sentier de randonnée.
  Les parcelles plus petites au nord sont desservies par plusieurs chemins connectés à la route de Nantes.

- **Itinéraires et randonnées** : La zone sud est traversée dans sa longueur par plusieurs itinéraires et sentiers de randonnée, le GR de Pays entre « Vie et Yon », le circuit des villages de la Vie et le circuit du Moiron. Le sentier des papillons n'emprunte, quant à lui, que le sentier reliant la RD 948 à la route de Maché.

Occupation du sol, fonctionnement



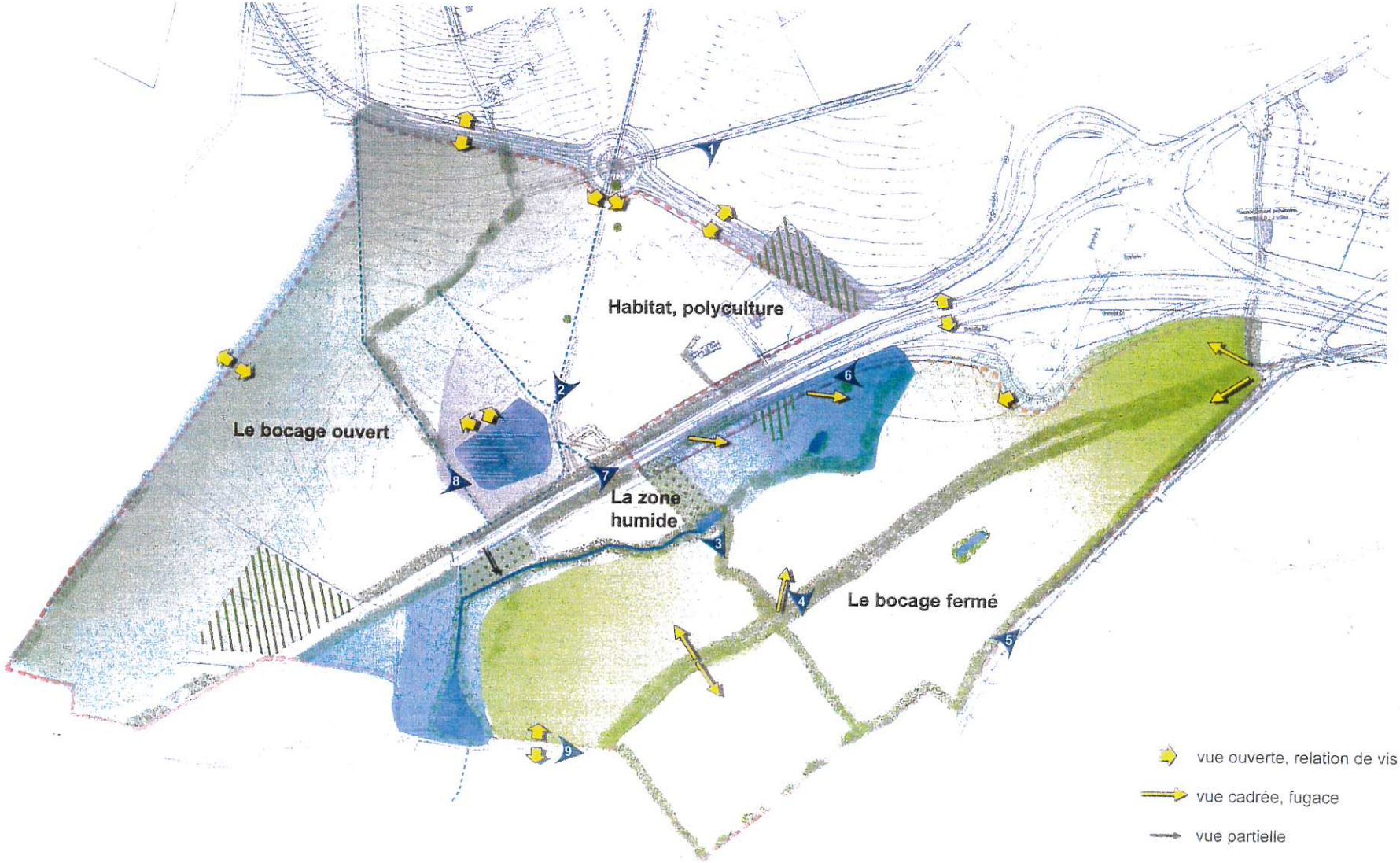
1/ 7 500

Le fonctionnement futur et la desserte de la zone d'activités

D'importants travaux de desserte vont être réalisés afin de continuer l'urbanisation de la zone.

- **En 2004**, est prévu le rond-point d'accès au site nord de la zone d'activités et au collège,
- **En 2005**, la déviation sera achevée ainsi que la liaison RD 948 / RD 978,
- **En 2010** est prévue la réalisation des bretelles et du rond-point d'accès à la zone sud ainsi que la connexion à la route de Maché,
- **A moyen terme**, la RD 948 sera mise à 2 x 2 voies,
- **la continuité piétonne** sera assurée. Le chemin creux continuera par une circulation piétonne passant par le pont au dessus de la déviation.
- **Les trois pavillons ainsi que la bassin d'orage** seront accessibles par une voie intérieure à la future zone d'activités.

Paysage, perceptions visuelles



1/4 000

Paysage, perceptions visuelles

bocage ouvert

Le nord du secteur étudié est constitué de parcelles de taille moyenne très peu structurées. La présence de haies, de qualité moyenne à médiocre, se fait peu sentir au regard de leur caractéristique très filtrante.

On se trouve donc dans un espace à découvert avec un patrimoine végétal pauvre.



1

Zone humide

Situé entre la RD 948 et le bocage au sud, ce milieu très fermé alterne champs de petites tailles, plantations et pièces d'eau.
L'eau s'y découvre stagnante, vivante, nourricière...

Hormis une perception de la zone assez brouillonne depuis la RD 948, ce paysage fait d'ouvertures, de fermetures, de transparences pourrait constituer l'image et une vitrine, alléchante, de la future zone d'activités.



3

Habitat, polyculture

Les trois seules habitations de la zone étudiée constituent des enclaves très cloisonnées et orientées vers la RD 948. Les terrains situés près du bassin sont, quant à eux, exploités en cultures maraîchères.

L'ensemble représente un espace à échelle humaine sans grande qualité paysagère.



2

bocage fermé

Au sud du secteur, ce paysage très lisible rassemble de grandes parcelles structurées et totalement fermées par des haies bocagères de grandes qualité, denses.
C'est un paysage à coulisses, c'est-à-dire que l'on ne perçoit qu'un seul espace à chaque fois.

Les haies de très bonne qualité constituent un riche patrimoine végétal, confirmé par la présence d'un sentier d'une ambiance particulièrement chaleureuse.



4

Paysage, perceptions visuelles

Perceptions de l'extérieur vers le site

- **Depuis la route de Maché** en limite sud, aucune perception du site n'est possible car le couvert végétal est très dense (photo 5),
- **Depuis la déviation de la RD 948**, les vues seront quelque peu gênées par les remblais du futur échangeur de l'accès sud (photo 6),
- **Depuis la RD 948**, à l'intérieur du périmètre de la future zone, les quelques percées visuelles existantes n'empêchent pas une perception très opaque d'un côté comme de l'autre de la zone (photo 7). En dehors du périmètre, en venant du centre d'Aizenay ou bien de Challans, les visions sur le site peuvent être globales.
- **Depuis la liaison RD 948 / RD 978**, les vues seront totalement ouvertes de part et d'autre,
- **Depuis les franges agricoles**, la covisibilité est presque totale.

Perceptions à l'intérieur du site

- **Au nord**, la perception du site se fait de façon globale et s'avance bien au delà des limites. La RD 948 est occultée par un rideau de végétation mais elle se laisse aisément deviner par le bruit (photo 8),

- **Au sud**, le paysage très cloisonné est fait d'espaces fermés avec très peu de relations entre eux (photo 9).

Vis à vis, vues ouvertes ou cadrées, les perceptions autour du site sont riches et variées. Deux contraintes se présentent cependant : les relations de vis à vis avec la zone agricole et le peu de vues offertes depuis la RD 948.



La route de Maché est un couloir boisé (site étudié à droite).

5



Depuis la RD 948, les vues sur la future bretelle d'accès de la zone sud sont très dégagées.

6



La RD 948 vers le point bas du site est un corridor vert.

7



8

Rien ne vient contrarier les vues du site vers le nord et son paysage agricole.

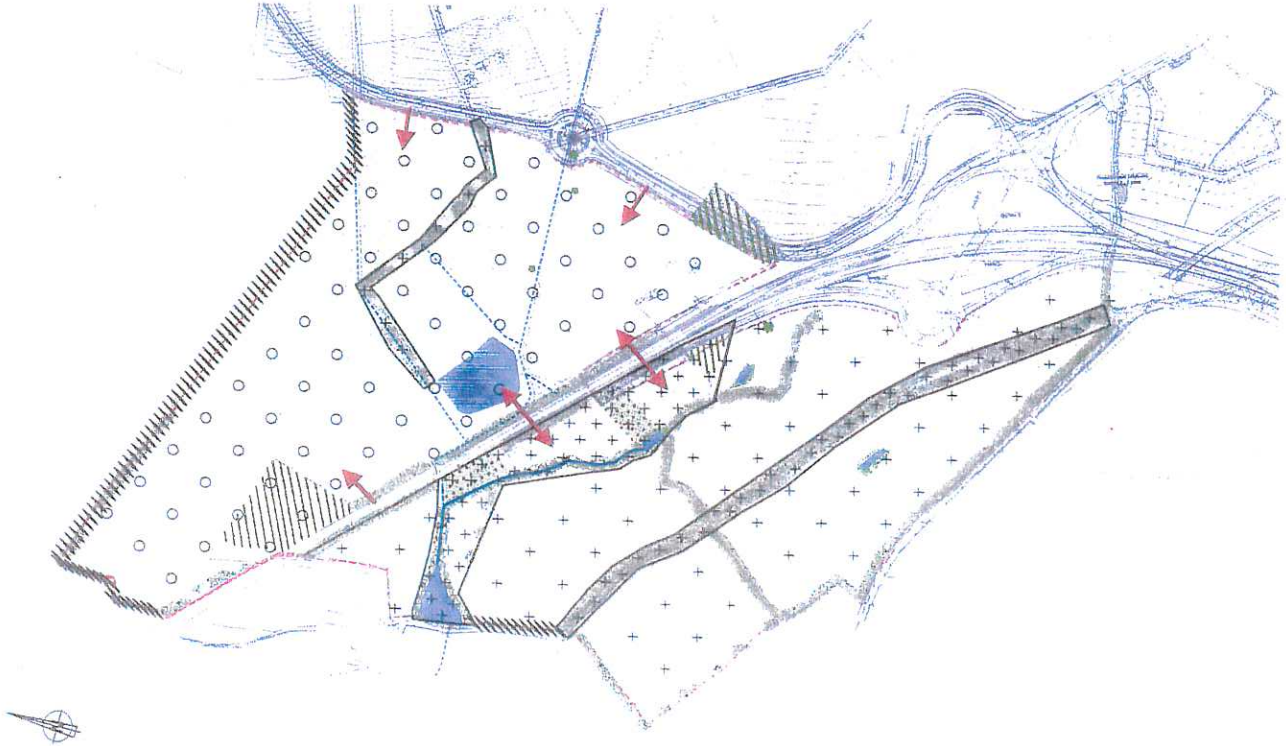


9

La ferme de la Guédonière est située en limite du site.

Synthèse

	ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS LE PROJET	
DESSERTE / ACCESSIBLITE	– une proximité avec des échangeurs, – pas de relations directes entre la zone nord et la zone sud,	– une continuité piétonne assurée dans la zone sud.
URBANISME	– une continuité urbaine réalisée prochainement avec le centre, – une desserte propre aux trois pavillons existants.	
PAYSAGE	– une diversité d'ambiances et d'entités paysagères, – une couverture végétale au sud qui apporte une certaine qualité au site,	– un site totalement ouvert au nord et une structuration végétale faible, – peu de vues directes depuis la RD 948, à l'intérieur de la zone, – Des perceptions d'ensemble depuis la RD 948, à l'extérieur de la zone
ENVIRONNEMENT	– une zone humide sensible qui enrichit le projet, – un vis-à-vis total avec la zone agricole,	– la proximité de la ferme de la Guédonière.



ouverture visuelle à privilégier

vue ponctuelle à privilégier

frange du site visuellement exposée par rapport à l'espace naturel

++ **TRES FORTE SENSIBILITE PAYSAGERE :**
Patrimoine remarquable, ambiance à préserver intervention minimale.

\+ **FORTE SENSIBILITE PAYSAGERE :**
Ensemble d'intérêt
Intervention, nettoyage, élagage, régénération.

○ **FAIBLE SENSIBILITE PAYSAGERE :**
Espace sans réel intérêt paysager
possibilité de restructuration.

Objectifs et intentions d'aménagement

PRESERVER ET VALORISER les structures végétales existantes, intéressantes, repérées lors du diagnostic. Le parcellaire s'appuiera sur les lignes de force de la trame bocagère qui subsiste.

INTEGRER la zone d'activités au paysage agricole. On veillera à assurer une protection visuelle du paysage agricole voisin sur la frange nord.

UNIFIER les deux sites de la zone d'activités en créant une unité de composition de part et d'autre de la route de Challans et en privilégiant des accès clairement identifiables.

L'ESPACE VITRINE DE LA RD 948 (photos de référence ci-contre)
Une frange verte non bâtie, parallèle à la RD 948, compose « l'espace vitrine ». Sa largeur varie de 40 à 90 m. L'objectif est la conservation et la mise en scène de la zone humide avec alternance de :

- bassins : vues directes, effets miroir, reflets...
- plantations telles que la Frênaie : transparences, jeux d'ombre et de lumière,
- espaces très ouverts : vues directes.

LA FACADE DE LA LIAISON RD 948 / RD 978 (profil)

- La voie est traitée en boulevard urbain et accueille une piste cyclable,
- Un double alignement d'arbres permet une mise en valeur d'un premier plan unifié,

LES ACCES

- Deux entrées à partir de ronds-points d'accès avec traitement identique pour une identification immédiate à la zone d'activités.

LA DESSERTE DE LA ZONE SUD

- Un axe direct rejoint la route de Maché.
- L'axe central s'appuie sur la ligne de force du chemin creux conservé et valorisé,
- Les coupures de ce sentier par la route se font toujours à la perpendiculaire et un traitement particulier de la voirie est créé à chaque croisement de la trame verte,
- Un réseau secondaire opère une distribution cohérente des futures parcelles.

LA DESSERTE DE LA ZONE NORD

- Les différents secteurs sont desservis par une boucle,
- Une voie supplémentaire vient desservir les habitations existantes par l'arrière.

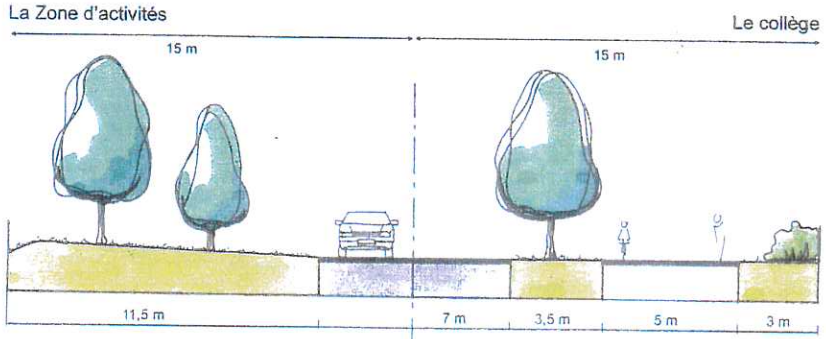
LA FRANGE NORD

- La zone agricole est visuellement protégée par la constitution de haies bocagères sur talus, complétant la structure végétale existante.





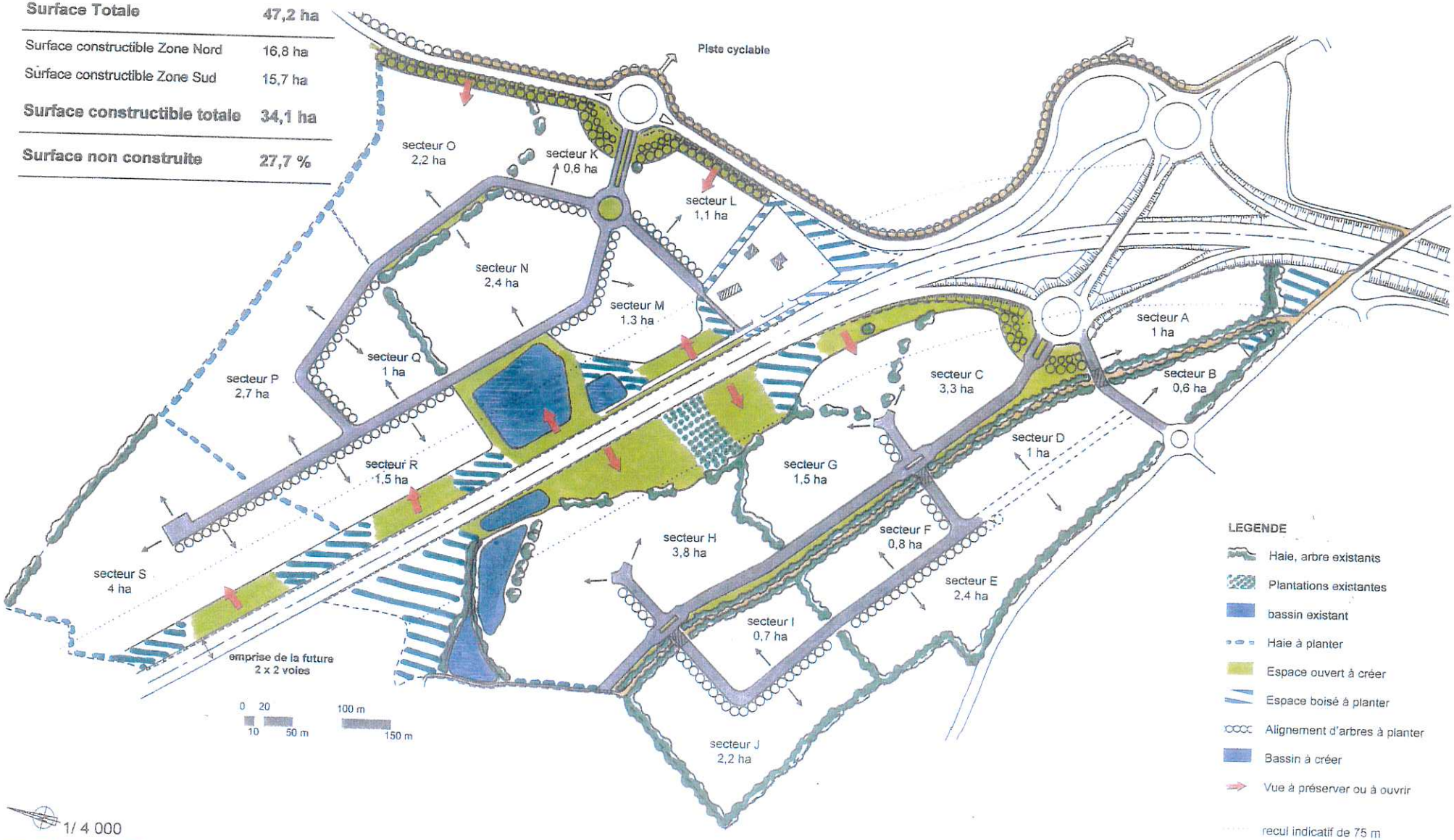
Photos de référence de la vitrine de la RD 948



Profil de la liaison RD 948 / RD 978

Esquisse

Surface Totale	**47,2 ha**
Surface constructible Zone Nord	16,8 ha
Surface constructible Zone Sud	15,7 ha
Surface constructible totale	**34,1 ha**
Surface non construite	**27,7 %**



1/ 4 000

Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

LOI DU 2 FEVRIER 1995 OU « LOI BARNIER »

(Extrait de : POS et Paysages, aspects juridiques – Direction de l'Architecture et de l'Urbanisme – Ministère de l'Aménagement, du Territoire, de l'Équipement et des Transports. Ed. Villes et Territoires, sept. 1995).

En matière de préservation de la qualité des paysages et de la maîtrise de leur évolution, le traitement des entrées d'agglomérations constitue un enjeu important non seulement pour les grandes villes mais également pour les communes de taille modeste.

Les dispositions de l'article L. 111-1- 4 du code de l'urbanisme

Depuis une trentaine d'années les entrées de villes ont connu un développement désordonné. Elles ont fait l'objet d'implantations anarchiques, principalement commerciales, sans souci d'aménagement, de prescriptions urbanistiques, d'intégration à la ville qu'elle soit physique ou économique.

Elles sont alors devenues préjudiciables au fonctionnement mais également à la perception de la ville et à son patrimoine. Cette impression est renforcée d'une part, par le développement récent et continu de friches commerciales, qui trouvent de plus en plus difficilement des solutions de reconversion du fait de la spécialisation et du suréquipement de ces zones d'autre part, par l'extension de ce phénomène aux communes périurbaines de taille modeste, ou encore aux sites touristiques ou ayant une valeur patrimoniale. La dégradation des entrées de ville a un impact fort sur le paysage qui se répercute également sur l'image de l'agglomération, les zones périphériques étant "la vitrine" du centre ville.

Pour maîtriser ce phénomène urbain, la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit à l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace, conditionnant le développement urbain le long des voies à une réflexion d'urbanisme préalable :

" I - 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 ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

II - Les dispositions du I ci-dessus sont applicables à compter du 1 janvier 1997. "

La finalité de l'article L. 111-1- 4

L'institution de cette bande inconstructible a pour objectif l'amélioration du traitement paysager des entrées de ville. En effet, elle vise à :

- limiter l'urbanisation réalisée le long des axes routiers, sous forme de couloirs pour capter l'effet "vitrine", sans aucune continuité avec les espaces environnants, ni liaison avec les centres-villes,
- limiter les effets sur les populations et les paysages des pollutions induites par le trafic routier engendré par ces zones périurbaines,
- permettre de mieux gérer l'insertion paysagère des grands axes routiers,
- inciter les collectivités publiques, en relation avec les partenaires économiques, à mener une réflexion d'urbanisme préalablement à la réalisation d'extension urbaine le long des axes routiers.

Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

Le champ d'application et les effets de l'article L. 111-1- 4

Le dispositif institué à l'article L. 111-1- 4 organise un principe d'inconstructibilité le long des axes à grande circulation. Cette inconstructibilité s'applique dans des bandes d'une profondeur variable selon la nature de la voie :

- **100 mètres** de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière ;
- **75 mètres** de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Dans ces bandes sont interdites toutes constructions et installations. A ce principe d'inconstructibilité quelques exceptions sont prévues :

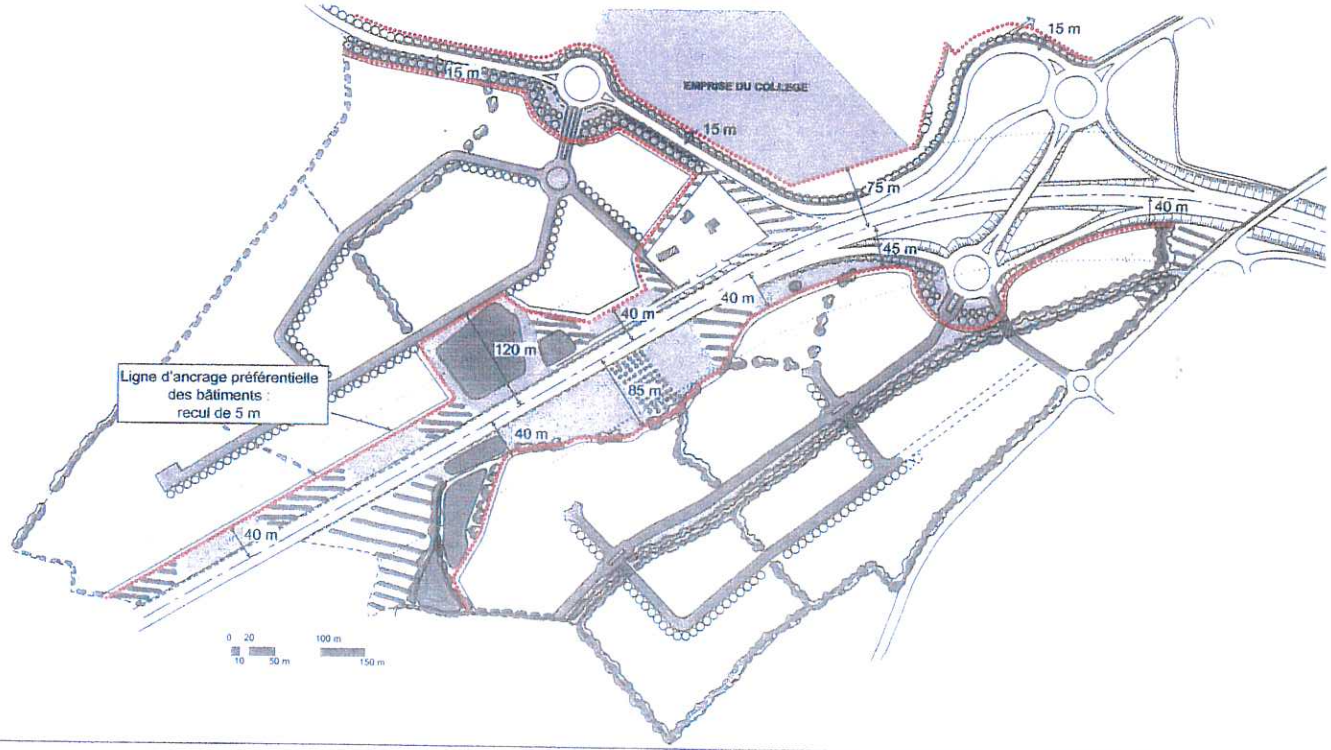
- les constructions ou installations liées aux infrastructures routières,
- les constructions d'exploitation agricole,
- les constructions ou installations liées aux services publics

Ce principe d'inconstructibilité est applicable depuis le 1er janvier 1997, dans toutes les communes qu'elles soient dotées ou non d'un POS (ou d'un PLU) et que les secteurs concernés soient ou non intégrés à une zone d'aménagement concerté (ZAC). Il n'est levé que dans la mesure où le contenu du POS (ou du PLU) ou du plan d'aménagement de zone (PAZ), pour les zones concernées, aura analysé et intégré dans la règle d'urbanisme les mesures nécessaires répondant aux exigences de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dès lors que les études préalables montrent la nécessité d'une extension urbaine le long des axes routiers et permettent de définir dans les POS (ou les PLU) de façon précise et détaillée ses conditions d'intégration, le règlement de la zone concernée doit être conçu pour répondre à cette exigence d'intégration dans la ville et dans son environnement. A ce titre, la règle d'urbanisme doit être particulièrement précise en ce qui concerne :

- la définition des occupations du sol admises dans la zone(articles 1 et 2), qui aura une incidence sur les nuisances susceptibles d'être engendrées par cette urbanisation future,
- la conception des accès de la zone sur l'axe routier qui la longe (article 3), qui conditionnera la sécurité des usagers,
- la définition de la forme urbaine souhaitée (articles 6 à 10), qui déterminera, pour l'essentiel, l'impact visuel de la future zone,
- le traitement de l'aspect extérieur des constructions (article 11), qui incitera les constructeurs à choisir des matériaux, des couleurs, des formes qui adouciront l'impact visuel des constructions,
- la gestion des aires de stationnement (article 12), qui dans ces zones devront faire l'objet d'études tant du point de vue quantitatif que qualitatif dans le but d'éviter la création de vastes espaces inutilisés sauf aux seules heures d'affluence,
- le traitement des espaces libres et des plantations (article 13), qui auront un rôle déterminant dans la perception visuelle et qualitative de la zone.

Une fois les conditions d'intégration de la zone clairement définies dans le contenu du futur PLU d'Aizenay, tant dans le choix de la localisation de l'extension urbaine que dans le cadre de la règle d'urbanisme, l'inconstructibilité de la bande de 75 mètres ou de 100 mètres ne s'appliquera plus dans la mesure où les garanties d'une qualité urbaine seront assurées.



Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

1. LES NUISANCES

Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil de constructions à usage d'activités industrielles, sous forme de lots.

La zone sera soumise au règlement sanitaire du Département de la Vendée, en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire, ainsi qu'à tous les règlements en vigueur sur la commune d'AIZENAY.

- **La protection des riverains**

La zone d'activités sera isolée des pavillons par une bande boisée qui protègera ainsi l'arrière des parcelles.
La ferme de la Guédonière sera isolée par une zone verte non construite ainsi qu'une haie bocagère.

- **La répartition des activités**

Les parcelles les plus petites et par conséquent les volumes bâtis les plus restreints seront plutôt placés sur la zone sud en secteur très sensible du point de vue environnement et paysage.

Les parcelles les plus vastes se situeront préférentiellement sur la zone nord, en milieu moins sensible.

- **La préservation du milieu naturel**

L'écoulement des eaux se fera de la même façon qu'il se fait actuellement. L'hydrographie est respectée et l'eau s'écoule vers le point bas du site, où il pourra être aménagé un bassin tampon en fonction des besoins.

2. LA SECURITE

- **L'accès au lotissement**

Il s'effectuera :
- **au nord**, à partir du giratoire projeté desservant également le collège sur la liaison RD 948 / RD 978,
- **au sud**, à partir du giratoire projeté en 2010, accessible directement depuis le centre-ville mais aussi depuis la déviation de la RD 948.

Aucun accès de parcelle ne se fera à partir de la RD 948, de la route de Maché ou bien de la liaison RD 948 / RD 978. Les accès aux lots s'effectueront à partir de la voirie interne à la zone.

Les accès présenteront les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité routière, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils devront respecter les écoulements des eaux de la voie publique, notamment s'il y a un fossé le long de cette voie ou si elle est en remblais, et ceux des voies adjacentes.

- **Les accès privatifs**

Aucun accès privatif ne sera créé à partir de voies périphériques hormis l'accès aux secteurs A et B qui ne pourra s'effectuer qu'à partir de l'axe de liaison RD 948 / Route de Maché.

- **Les éclairages et enseignes**

En aucun cas les éclairages, publicités et enseignes lumineuses privées ne pourront être localisés sur les espaces publics. Il pourra cependant être autorisé un éclairage commun et général de l'ensemble des façades par des spots disposés sur la frange verte, en vitrine de la RD 948.

Les enseignes lumineuses seront fixées obligatoirement sur les façades des bâtiments. Les enseignes clignotantes sont interdites ainsi que les enseignes en toiture.

L'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite.

Lors du dépôt de permis de construire, le principe de signalisation sera joint au dossier.

Le principe est d'intégrer les enseignes graphiques dans l'architecture.

- **Les aires de stationnement**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

L'organisation du stationnement devra participer à l'aménagement paysager d'ensemble de la zone, notamment pour les lots privés le long de la RD 937, aucun parking ne pourra être aménagé dans la bande des 5 m non constructibles.

- Constructions à usage de logement de fonction :
Un garage ou une place de stationnement par logement est à prévoir.

- Constructions à usage de bureaux :
Une place de stationnement par 30 m² de surface hors œuvre nette est à prévoir.

- Autres constructions :
Il doit être aménagé sur la propriété, les surfaces nécessaires au stationnement :

  - des véhicules du personnel,
  - des véhicules de livraison, de transport et de services,
  - des véhicules des visiteurs,

ainsi que les surfaces nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

3. LA QUALITE ARCHITECTURALE

- **Les constructions**

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté du lotissement ne soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations, c'est-à-dire de la RD 948, de la liaison RD 948 / RD 978 et des voies de la zone d'activités, ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les façades de bâtiments vues depuis la RD 948 et la liaison RD 948 / RD 978 et les voies principales intérieures de la zone d'activités devront être traitées comme les façades principales.

En effet, ces bâtiments, partie intégrante du paysage, sont les garants de l'image qualitative que constitue la VITRINE de la zone d'activités.

Les constructions situées à l'angle de deux voies ou marquant un espace public feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

Les bâtiments publics devront participer à la composition urbaine générale, aussi leur architecture devra être conçue pour en faire les bâtiments repère de la zone d'activités.

- **Les matériaux**

Les matériaux de remplissage (parpaing, brique,...) seront obligatoirement enduits.

Les façades arrières et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

- **Les clôtures**

La mise en place de clôture ne sera réalisée que pour des impératifs nécessaires à la sécurité.

Dans cette éventualité, les clôtures seront constituées par un grillage rigide, à maille rectangulaire, de couleur vert foncé.

Les poteaux qui le maintiennent seront métalliques de petite section et de couleur identique au grillage.

Les clôtures tant à l'alignement qu'en limites séparatives pourront être constituées par des haies vives.

Ces haies seront constituées conformément aux recommandations ci-après (cf palette végétale).

Les murs et murets sont interdits.

Tous les permis de construire seront présentés avec une note définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantation précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

- **L'aspect des lots**

Les déblais provenant des terrassements généraux et des excavations pour fondations des constructions devront être évacués dans les décharges publiques à moins d'être utilisés sur place à l'aménagement de la parcelle acquise sans toutefois créer des modifications importantes à l'aspect naturel du secteur.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains s'ils sont utilisés pour des dépôts, doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

- **Les aires de stockage**

Elles devront être traitées. Elles seront regroupées pour chacune des parcelles. Elles seront plantées en pourtour, de haies aux végétaux de port souple (pas de conifères).

En aucun cas, les aires de stockage ne pourront être disposées en avant des façades principales ni sur la bande des 5 m non constructibles côté vitrine – RD 948 et liaison RD 948 / RD 978.

4. LA QUALITE DE L'URBANISME

- **Les enjeux**

Le projet de zone d'activités implique un double impact urbain :

- il s'agit d'une part d'insérer une zone bâtie au sein d'un espace en limite de zone urbanisée mais totalement vierge pour le moment,
- d'autre part, il s'agit de veiller à la cohérence d'une image globale en entrée d'Aizenay

par ailleurs, il existe sur ce site un patrimoine paysager remarquable :

- une zone humide constituée de pièces d'eau, d'un ruisseau et de plantations en bordure de la RD 948,
- un chemin creux constituant une continuité piétonne centre-ville / campagne,
- des haies bocagères, parfois plantées sur talus, créant des limites fortes.

Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

En résumé, le parti d'aménagement doit répondre à deux questions principales :

- comment inscrire le projet de zone d'activités dans un traitement vitrine global en entrée d'Aizenay ?
- comment gérer la cohabitation urbain / rural ?

- **Le parti d'aménagement**

Les lignes de force sont déterminées par :

- l'implantation des accès, l'un desservant la zone nord, l'autre la zone sud,
- le chemin creux repéré en tant qu'élément de valeur du paysage et qui traverse la zone sud dans sa longueur,
- la situation de la zone humide en bande, le long de la RD 948

ces lignes de composition correspondent à 5 modes de traitement spécifiques pour les espaces publics :

- une frange d'insertion paysagère avec alternance d'effets d'ouverture et de fermeture, en vitrine de la RD 948 et mettant en valeur la zone humide et incluant les bassins de rétention,
- un traitement vitrine plus urbain de la liaison RD 948 / RD 978 faisant face au collège,
- une frange verte ou haies bocagères pour l'intégration de la zone au milieu naturel proche,
- le chemin creux choisi comme axe de composition principal de la voirie primaire de la zone sud ou servant de limites aux fonds de parcelles,
- le traitement paysager de l'axe de la zone nord par un alignement d'arbres

Le traitement des franges du site, les perceptions depuis l'extérieur :

- une frange verte non bâtie, parallèle à la RD 948, compose l'espace vitrine principal. La largeur (par rapport à l'axe central de la RD 948) varie de 100 à 40 mètres.
Le principe de traitement s'inspire largement de la perception actuelle de la zone humide et reste très naturel :
  - La partie centrale très ouverte sera constituée de bassins paysagers,
  - Le reste du linéaire sera constitué d'une alternance d'espaces ouverts et de zones plantées (bouleaux, frênes) au feuillage léger tout en assurant une transparence,

- Une frange verte traitée de façon plus urbaine, parallèle à la liaison RD 948 / RD 978, sera plantée d'un double alignement,

- En limite de l'espace agricole au nord, des haies bocagères plantées sur talus permettront de diminuer l'impact des bâtiments.

Le traitement de l'intérieur de la zone d'activités :

- Au sud, l'axe central s'appuyant sur le chemin creux, dessert la zone et pourra se connecter, si besoin, au maillage existant,

- Au nord, une boucle dessert la zone, renforcée par un alignement d'arbres.

- **Taille des bâtiments dans les parcelles**

La superficie des parcelles varie. Les volumes des bâtiments (emprise et hauteur) resteront proportionnels à la taille des parcelles : les petites parcelles accueilleront les volumes restreints, et les parcelles plus vastes accueilleront les volumes plus imposants.

- **Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

En façade de la RD 948 et de la liaison RR 948 / RD 978, les constructions s'implanteront de préférence sur la ligne d'ancrage, fixée à 5 m de recul par rapport à la limite de l'espace public/espace privé.

En façade des voies intérieures, le recul minimum d'implantation de la façade principale est fixé à 5 m par rapport à la limite espace privé/espace public.

- **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre deux parcelles privées**

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait d'au moins 5 m des limites séparatives,
- soit sur une des deux limites séparatives.

Dans tous les cas, des mesures devront être prises pour éviter la propagation des incendies.

Les équipements d'infrastructure ou de superstructure ayant un caractère public pourront être implantés différemment suivant leur nature sous réserve de satisfaire à de bonnes conditions de visibilité et de respect de la sécurité des usagers de la route.

- **Implantation de plusieurs constructions sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 m est imposée entre deux bâtiments implantés sur une même propriété.

Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

5. LA QUALITE DES PAYSAGES

- **Les espaces publics**

Le ratio établi entre les espaces verts publics et les parcelles à bâtir montre que 29 % de la superficie restera végétale. Ces espaces verts préservés ou aménagés participent à la diminution des nuisances envers les riverains.

L'essentiel des haies est conservé par le plan masse, que ce soit en limite de voirie nouvelle ou en limite de futurs lots.

Trois sortes de palettes végétales sont à distinguer concernant les espaces publics:

- Les plantations de la frange verte :

Aulne commun	Alnus glutinosa
Frêne commun	Fraxinus excelsior
Peuplier tremble	Populus tremula

- Les arbres-tiges en alignement:

Chêne des marais	Quercus palustris

- Les haies bocagères

Châtaignier	Castanea sativa
Chêne rouvre	Quercus petraea
Erable champêtre	Acer campestre
Cornouiller sanguin	Cornus sanguinea
Noisetier	Corylus avellana
Prunellier	Prunus spinosa
Sureau	Sambucus nigra
Viorne	Viburnum opulus


Aulne commun


Frêne commun


Peuplier tremble


Chêne des marais


Châtaignier


Erable champêtre






Sureau, Prunellier, Noisetier et Cornouiller sanguin



Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité

- **Les espaces privés**

Les haies bocagères, répertoriées sur le plan d'aménagement, existantes au niveau des limites séparatives entre deux lots seront préservées.

Sur les surfaces libres de toutes construction, les arbres existants seront conservés.

Les surfaces libres de toutes construction ainsi que les aires de stationnement et leurs abords doivent être aménagés en espaces verts plantés comportant des arbres de haute-tige, des haies ou massifs arbustifs et des surfaces engazonnées. Les conifères ne devront pas dépasser 15% des sujets plantés.

Sont exclues les essences suivantes : thuya, faux-cyprès (Chamaecyparis), et laurier-palme.

- Les arbres-tiges :

Charme	Carpinus betulus
Châtaignier	Castanea sativa
Chêne pédonculé	Quercus robur
Cerisier à fleurs	Prunus serulata
Erable champêtre	Acer campestre
Tilleul à petites feuilles	Tilia cordata
Merisier	Prunus avium
Robinier faux-acacia	Robinia pseudo-acacia

- Arbustes :

Arbre à papillons	Buddleia davidii
Armoise arborescente	Artemisia arborescens
Genêt	Cytisus X praecox
Corète du Japon	Kerria japonica
Groseillier à fleurs	Ribes sanguineum
Noisetier	Corylus avellana
Photinia	Photinia X fraseri
Romarin	Rosmarinus officinalis
Symphorine	Symphoricarpos albus
Osmanthe	Osmanthus X burkwoodii


Charme commun

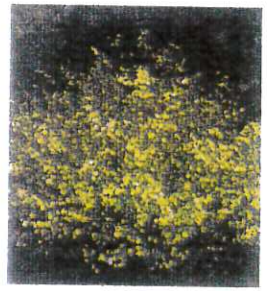

Chêne pédonculé


Cerisier à fleurs


Robiner faux acacia


Buddleia


Genêt


Corète du Japon


Groseillier à fleurs


Romarin


Symphorine

Cabinet Christophe SUSSET
Et Associés

7 lieux
Paysage et urbanisme

Commune d'Aizenay

Projets d'urbanisation aux abords de la RD 948

étude Loi Barnier

02 Mai 2012

SOMMAIRE

Contexte de l'étude page 4

Diagnostic - état des lieux
1 Topographie et hydrologie page 8
2 Végétation page 10
3 Bâti et accès page 12
4 Paysage et perceptions page 14

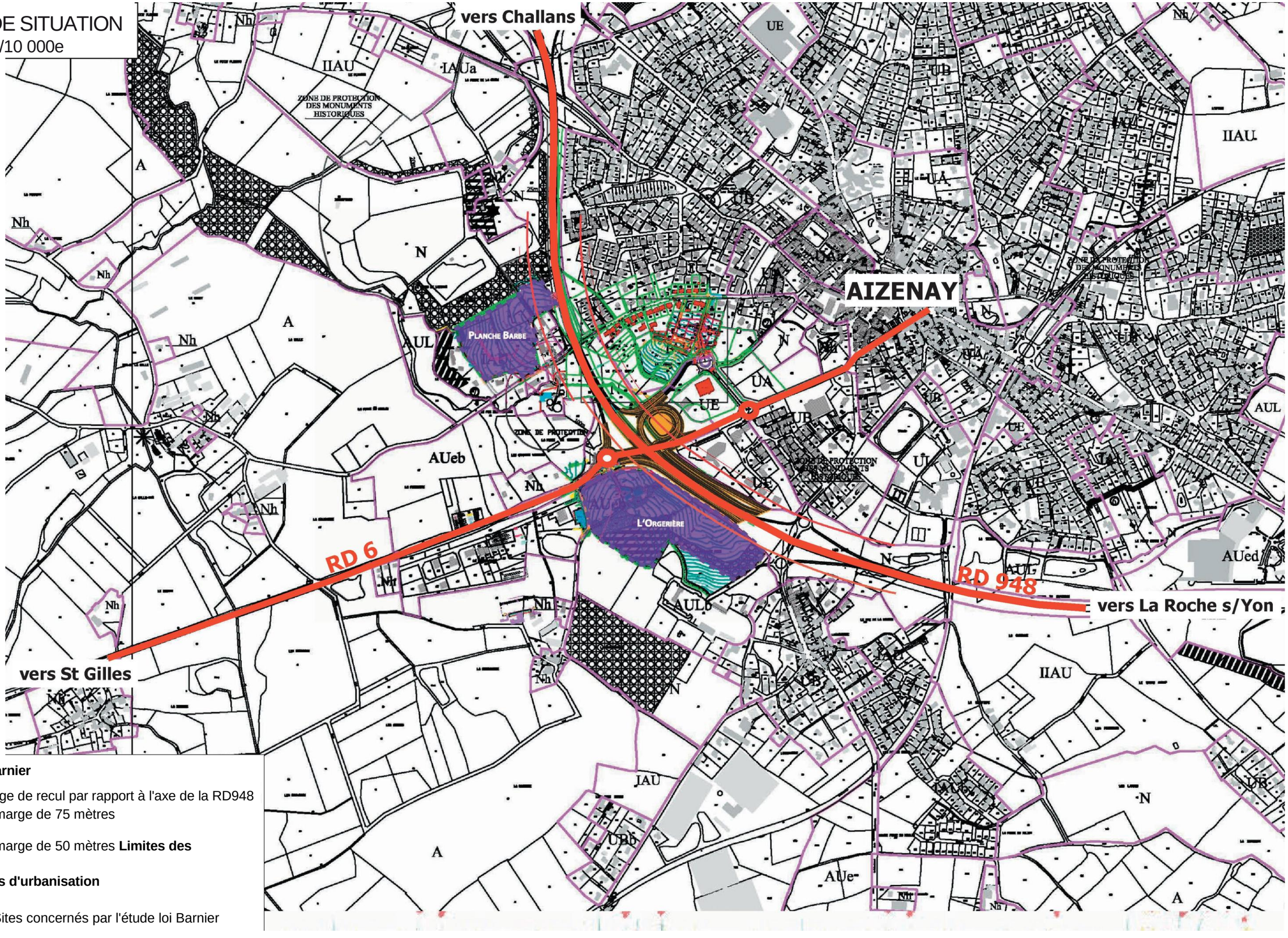
Projets d'urbanisation et préconisations
A - Lotissement de la Planche Barbe
1 Esquisse d'ensemble page 20
2 Mesures compensatoires page 21

B - Zone d'activités de l'Orgerière
1 Schéma d'orientation page 22
2 Mesures compensatoires page 23

Synthèse - *tableaux récapitulatifs*
A - Lotissement de la Planche Barbe page 26
B - Zone d'activités de l'Orgerière page 27

PLAN DE SITUATION

1/10 000e



Loi Barnier

Marge de recul par rapport à l'axe de la RD948

marge de 75 mètres

marge de 50 mètres **Limites des**

projets d'urbanisation

Sites concernés par l'étude loi Barnier

Contexte de l'étude

La commune d'Aizenay est située à l'Ouest du département de la Vendée, à moins de 30 kilomètres du littoral atlantique.
Elle se trouve à une quinzaine de kilomètres à l'Ouest de La Roche sur Yon sur l'axe de la route départementale 948 reliant la Roche sur Yon à Noirmoutier via Challans et à moins de 30 kilomètres de St Gilles Croix de Vie sur l'axe de la RD 6 qui sont des axes classés voies à grande circulation.

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issus de l'article 52 de la loi n°95-101 du 2 février 1995 dite Loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement, s'appliquent sur les zones non urbanisées de la commune d'Aizenay aux abords des voies classées à grandes circulations.
Par conséquent, un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 948 est imposé à toute nouvelle construction ou installation en dehors des zones urbanisées. Cette limite est ramenée à 50 mètres en limite de la zone artisanale de l'Orgerière (en cours d'urbanisation), qui a déjà fait l'objet de préconisations particulières traduites dans le Plan Local d'Urbanisme en 2003.

Aujourd'hui, deux sites sur un même secteur géographique à l'Ouest de la ville d'Aizenay font l'objet de projets d'urbanisation et sont concernés par ces dispositions puisqu'ils se situent à proximité de la RD 948 (contournement Ouest d'Aizenay en 2x2 voies), pour partie dans la bande d'inconstructibilité des 75 ou 50 mètres :

- le site de la **Planche Barbe** : en zone IAU, la commune a autorisé un projet de lotissement privé dont les travaux de viabilisation de la 1° tranche (la plus éloignée de la RD948) sont terminés. Il se situe entre la ville et les habitations existantes en bordure d'étang, il est délimité à l'Est par la RD948.

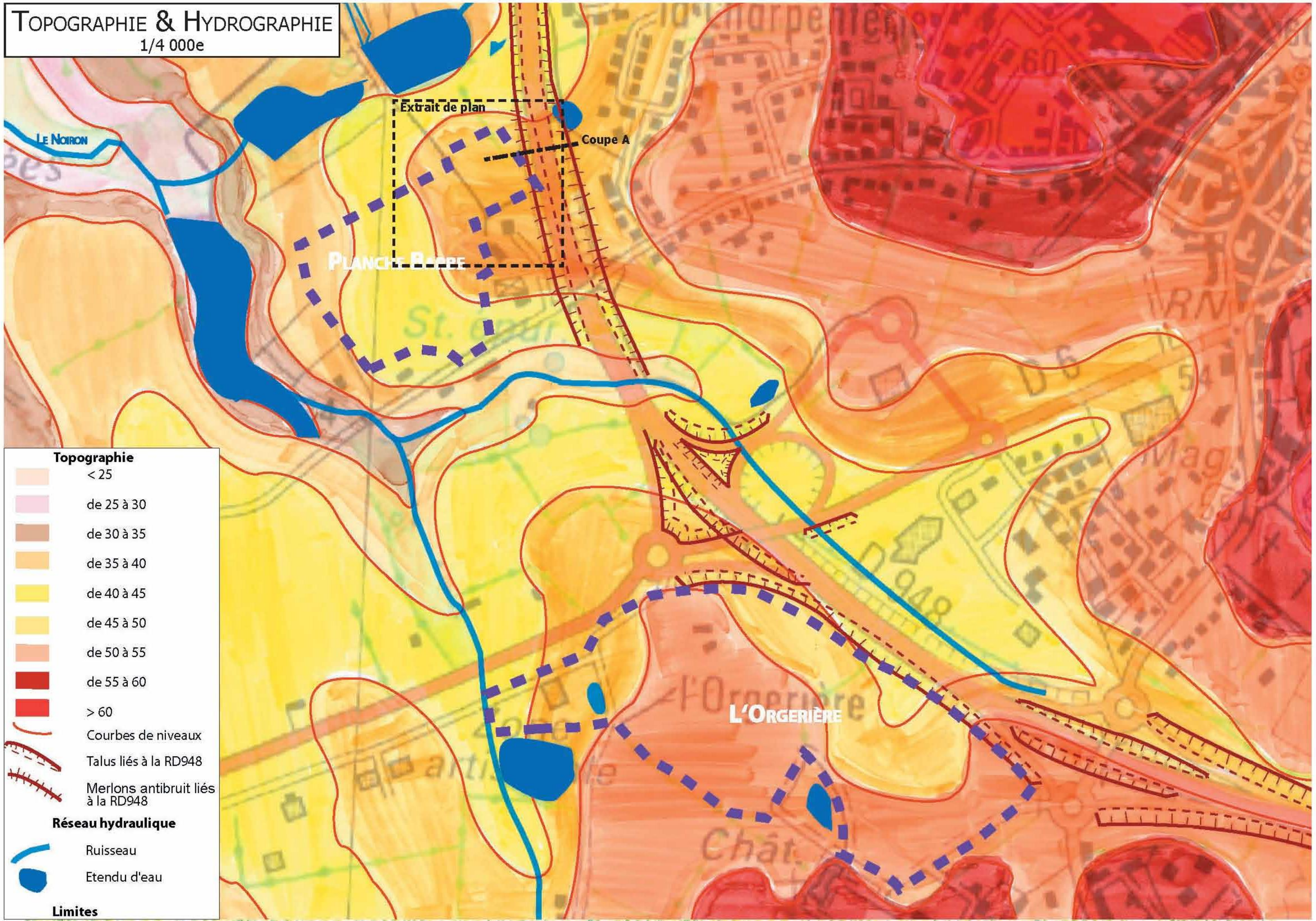
- le site de l'**Orgerière :** en zone AUeb, une zone d'activités est en cours d'urbanisation. Le projet de la commune est d'accueillir, sur l'emprise de la zone artisanale de l'Orgerière (objet d'une étude approuvée en 2003) des activités à vocation tertiaire (bureaux, hôtels...) en bordure de la RD948. Cette urbanisation à vocation d'activités s'inscrit dans la continuité des entreprises déjà installé à l'arrière le long de la RD 6 pour s'étendre vers la zone d'activités située côté ville, de l'autre côté de la RD 948.

Les deux sites sont très proches géographiquement l'un de l'autre et s'inscrivent dans une même zone d'étude encadrée par une zone agricole avec de grandes parcelles cultivées à l'Ouest et par la ville d'Aizenay à l'Est, découpée en petites parcelles urbaines.
Toutefois, la Planche Barbe et l'Orgerière sont séparés physiquement par la RD 948 et ses ouvrages ainsi que par la trame arborée originelle encore très présente.

Afin d'établir les projets urbains de ces 2 sites, tout en répondant aux exigences de la loi Barnier, les différents éléments du diagnostic sur l'ensemble de la zone d'étude seront pris en compte, ainsi que les caractéristiques particulières de chacun des sites.
Ces projets préciseront les éléments et prescriptions réglementaires permettant de modifier les marges de recul de 75 mètres et 50 mètres applicables à ce jour.

Diagnostic - état des lieux

TOPOGRAPHIE & HYDROGRAPHIE
1/4 000e



Topographie
- < 25
- de 25 à 30
- de 30 à 35
- de 35 à 40
- de 40 à 45
- de 45 à 50
- de 50 à 55
- de 55 à 60
- > 60
- Courbes de niveaux
- Talus liés à la RD948
- Merlons antibruit liés à la RD948

Réseau hydraulique
- Ruisseau
- Etendu d'eau

Limites

1 TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

La topographie originelle de la zone d'étude, c'est-à-dire avant les travaux du contournement d'Aizenay par la RD 948, est marquée par le ruisseau : la pente est orientée Sud-Est/Nord-Ouest, vers le fleuve de la Vie. La ville à l'Est et le Château de la Marronnière au Sud sont situés sur les hauteurs, tandis que le ruisseau, l'étang et les espaces verts liés, constituent un point bas au Nord-Ouest.

- Le site de la **Planche Barbe** est en pente vers le ruisseau et l'étang à l'Ouest.
- Le site de l'**Orgerière** est en pente vers le ruisseau au Nord-Est. Le bâti ancien de l'Orgerière est en promontoire au dessus de la RD948.

La route départementale 948 :

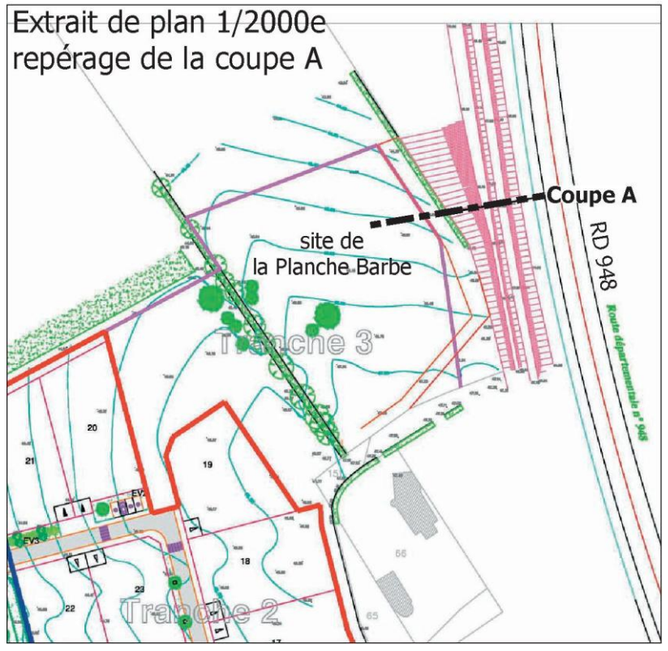
La topographie a été bouleversée par l'inscription de la RD948 au Sud-Ouest d'Aizenay avec ses nombreux ouvrages (rampes pour les voies d'accès, échangeurs, ponts...) ainsi que par les merlons antibruit de protection des riverains. *Cette route a été conçue soit en déblai, soit au même niveau que le terrain naturel avec des dispositifs antibruit (merlons, murs antibruit) pour atténuer au maximum les nuisances liées au trafic routier.*

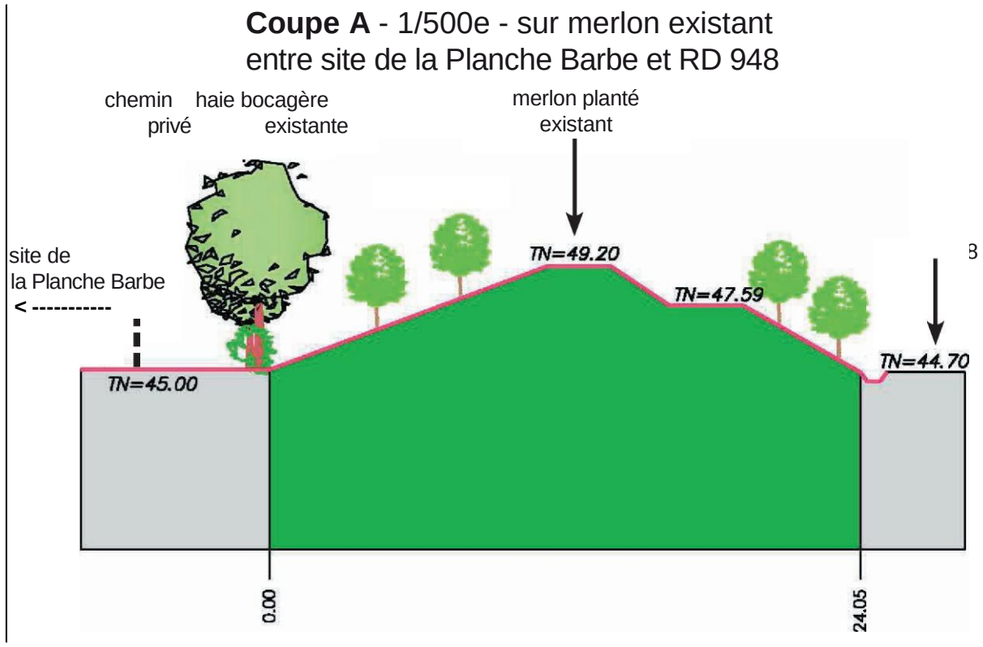
- En bordure du site de la **Planche Barbe** : la RD948 est cadrée de talus pour l'inscription de l'ouvrage d'art, surmontés de merlons plantés et de murs antibruits. Le merlon existant entre le site et la déviation est actuellement d'environ 4 mètres de hauteur (voir coupe A ci-après).

Un pont sans bretelles d'accès relie le site et ses abords déjà urbanisés à la ville.

- En bordure de l'**Orgerière** : la RD948 est en déblai au Sud-Ouest, côté Orgerière, elle suit le terrain naturel, côté ruisseau et ville au Nord-Est.

Un échangeur avec bretelles d'accès relie le site à la ville et à la RD948.





Patrimoine végétal

1/4 000e

Planche Barbe

Rue de la Charpenterie

Route de St Gilles

Route des Sables

RD 948

RD 6

L'Orgerière

Route de la Goronnière

Végétation

- Boisement
- Jeune boisement
- Haies
- Haies en bord de ruisseau
- Prairies
- Arbre isolé
- Délaissés routiers et friches
- Cultures
- Jardins d'agrément (quartiers d'habitation)
- Abords des entreprises (zones d'activités)

Limites

- Délimitation des sites

2 VEGETATION

A l'Ouest de la zone d'étude, le paysage est agricole avec prairies, cultures, trame bocagère très présente et boisements.
A l'inverse, à l'Est le paysage est urbain mais avec une trame verte importante liée aux jardins des quartiers d'habitation, parcs des châteaux et aux haies bocagères préservées.

Ainsi, la trame arborée est très présente avec des boisements et des haies dans lesquelles sont venues s'inscrire progressivement les extensions urbaines de la ville d'Aizenay :

- la trame bocagère en partie préservée dans les quartiers d'habitat ;
- le boisement en lien avec les ruisseaux et les étangs ainsi qu'avec le Château de la Marronnière ;
- des plantations plus récentes réalisées sur les merlons et la friche colonisant les abords de la RD et des zones d'activités.

• le site de la **Planche Barbe :** prairie en cours d'urbanisation sur la partie Ouest. Le cadre est boisé : ripisylve de l'étang à l'Ouest, boisements anciens et récents au Nord, haies et merlons plantés au Nord-Est (entre le site et la RD948), jardins des habitations existantes au Sud et deux haies au cœur du site dont une plus importante en bordure du chemin.

• le site de l'**Orgerière** : anciennes terres agricoles en attente d'urbanisation (prairies, friches). Le cadre est boisé au Sud avec les haies, le boisement du parc du château et la trame bocagère. A l'Est, le merlon est planté entre le site et la RD948. Au Nord, les friches liées à la RD948 et une prairie ouvre le paysage sur l'échangeur et la ville. On note aussi la présence d'un arbre isolé entre la maison et l'échangeur.

BÂTI & RÉSEAU VIAIRE
1/4 000e

Bâti

- Centre ancien
- Quartiers d'habitation (lotissements)
- Zone d'activités
- Equipement
- Murs antibruit

Accès

- Axes routiers principaux (départementales)
- Voies secondaires
- Réseau de desserte locale et accès aux sites
- Liaisons douces

Limites

- Délimitation des sites

CHALLANS

Tranche 3

PLANCHE BARBE

PONT SANS BRETELLE

RUE DE LA CHARPENTERIE

VC PLANCHE BARBE

ROUTE DE ST GILLES

ÉCHANGEUR

RD 948

ROUTE DES SABLES

L'ORGERIÈRE

ÉCHANGEUR

RD6

ST GILLES

ROUTE DE LA GORONNIÈRE

LA ROCHE SUR YON

3 BATI ET ACCES

Le centre bourg ancien de la ville d'Aizenay est situé sur les hauteurs à l'Est de la zone d'étude.
La ville s'est étendue, vers l'Ouest notamment, antérieurement et postérieurement à la construction du contournement d'Aizenay de la RD 948.
L'habitat pavillonnaire s'est développé rue de la Charpenterie et ses rues adjacentes, de plus en plus éparse au-delà du pont vers l'étang route de la Planche Barbe.
Ce sont les commerces, activités et équipements qui se sont installés aux abords de la route de Saint Gilles, avec un accès facilité à la RD948 via l'échangeur.

- le site de la **Planche Barbe** s'inscrit dans la continuité urbaine d'Aizenay au-delà de la RD948.
  - Le site se situe dans le prolongement des quartiers d'habitation autour de la rue de la Charpenterie. Il constitue une «poche résiduelle» au cœur d'un secteur déjà urbanisé entre la RD948 et l'étang : avec des habitations existantes à l'Ouest (en bordure d'étang), au Sud (en bordure de voie communale) et à l'Est (en bordure de RD948).
  - Aux abords du site, des entreprises sont également installées : un artisan en limite Est et quelques entreprises face à l'accès au futur quartier. Elles ne constituent pas une nuisance pour l'extension urbaine projetée.
  - Le site de Planche Barbe lui-même est en cours d'urbanisation puisqu'il s'agit d'un lotissement privé aménagé en 3 tranches. La première tranche à l'Ouest, la plus éloignée de la RD 948, est viabilisée (voirie provisoire et réseaux réalisés). Son aménagement doit s'étendre, vers l'Est et la RD948, avec la deuxième tranche (au delà de la marge de recul des 75m), puis avec la troisième tranche qui s'étend en partie dans la marge de recul des 75m. C'est cette troisième tranche qui est concernée par les dispositions de la loi Barnier.
  - Accès au futur quartier : un accès unique sur la voie communale de la Planche Barbe, dans la continuité de la rue de la Charpenterie, qui relie le centre ville à l'Est et la RD6 à l'Ouest (via le hameau de la Galivière).
  - Un chemin privé, en limite Est, sépare le site de l'emprise de la RD948.

- le site de l'**Orgerière** est situé dans l'emprise de la zone artisanale de l'Orgerière (étude 2003), partiellement urbanisée à l'Ouest et dont le projet d'urbanisation se poursuit à l'Est le long de la RD948.
  - Le site s'inscrit dans la continuité des entreprises installées le long de la RD6, face à la zone d'activités et de commerces existante en frange urbaine de l'autre côté de la RD948. Il s'inscrit globalement au coeur d'un secteur à vocation de commerces et d'activités qui cerne l'échangeur RD948/RD6.
  - Une ancienne habitation abandonnée et ses dépendances dominent le site en partie Nord/Ouest. Le château de la Marronnière, tout proche au Sud, est masqué par les franges boisées.
  - L'accès au site se fait via le giratoire Ouest de l'échangeur RD948/RD6 ainsi que par la route de la Goronnière qui dessert l'Ouest de la zone artisanale existante (via la rue André Marie Ampère), le hameau de la Goronnière au Sud et l'ancienne habitation de l'Orgerière (chemin de terre) à l'Est.

PERCEPTIONS DU PAYSAGE
1/4 000e

BOISEMENT HAIES À L'ARRIÈRE

Vue dans l'axe de la RD

QUARTIERS D'HABITATION

Ville

Vue cadré

PLANCHE BARBE

Vue ouverte proche sur la RD

PAYSAGE RURAL

HAIE, BOISEMENT

STATION D'ÉPURATION

Vue ouverte au Nord

ZONE DE COMMERCES ET D'ACTIVITÉS

Vue ouverte

L'ORGERIÈRE

RD 6

RD 948

BOISEMENT HAIES À L'ARRIÈRE

① Localisation des photos

Vues sur la RD948

Element marquant du paysage perçu depuis la RD948

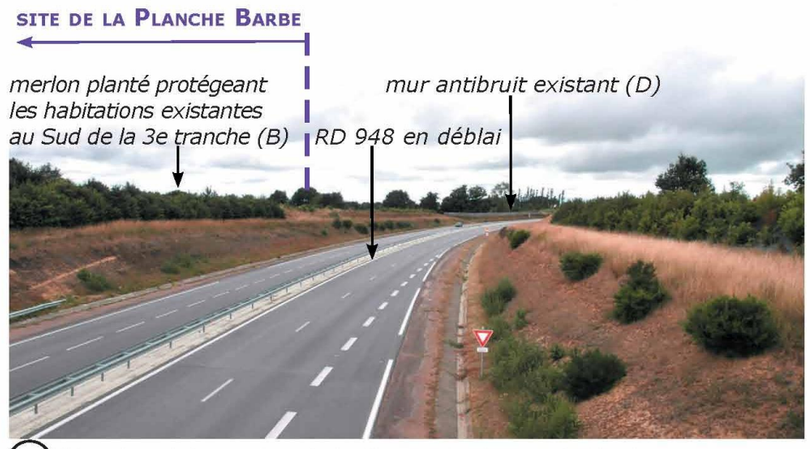
4 PAYSAGE ET PERCEPTIONS VISUELLES

Globalement, le paysage est fermé par :
- une topographie marquée originellement par la présence du ruisseau et plus récemment par l'inscription de la RD 948,
- une trame arborée très présente,
- la ville toute proche.

De ce fait, les perceptions visuelles sont limitées et furtives entre les deux sites et le paysage environnant, entre les deux sites et la RD948, elles sont inexistantes entre les 2 sites eux-mêmes.

• le site de la **Planche Barbe** *(prises de vues réalisées le 20 juin 2011)* **:**

- Depuis le site, le paysage est fermé par un cadre boisé très présent, ne permettant que de rares vues lointaines vers l'Ouest sur les champs descendant vers le ruisseau.
- Aux abords du site, la RD 948 est cadrée de talus et merlons plantés et prolongés par des murs anti-bruit : elle n'est pas perceptible depuis le site situé en retrait du chemin privé bordé d'une haie bocagère arborée (A) et d'un merlon de 4 mètres de hauteur. Entre le site et le pont, le merlon est habillé de plantations arbustives denses (B). Au droit du site et jusqu'au mur anti-bruit situé plus au Nord (D), le merlon est simplement enherbé puis surmonté d'une jeune haie (C).
- De ce fait, le paysage environnant est également peu perceptible depuis la RD948, en dehors des franges arborées et boisées à l'Ouest et des toitures de quelques maisons des quartiers d'habitation situés à l'Est qui émergent au dessus des talus. Le futur quartier ne sera que peu perceptible.



1 *Vue depuis le pont r. de la Charpenterie vers le Nord*



2 *Vue depuis la RD948 vers le Nord*



3 *Vue depuis la RD948 vers le Sud, en amont du site*



4 *Vue depuis la RD948 vers le Sud*

• le site de l'**Orgerière** *(prises de vues réalisées le 20 juin 2011)* :

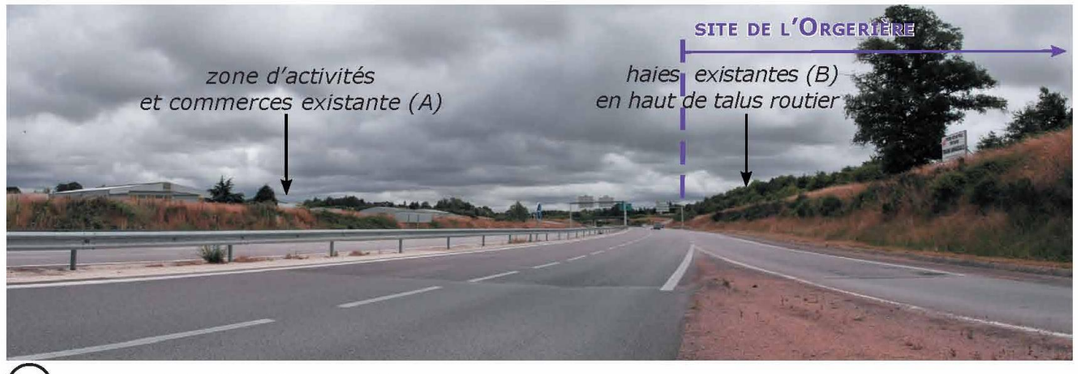
- Depuis le Nord du site, aux abords de l'ancienne maison de l'Orgerière, la vue est ouverte sur la ville avec sa zone d'activités et de commerces en premier plan (A). Plus au Sud, le paysage se referme avec le merlon planté en bordure de RD, la trame arborée plus présente et la pente en direction du château de la Marronnière.
- La RD948, située en contrebas du site, est en particulier perceptible aux abords de l'échangeur que le site domine, puis des haies (B) en haut des talus routiers créent un écran visuel vers le Sud-Est.
- Depuis la RD948, la vue est cadrée par le talus lié à l'ouvrage d'art, surmonté de haies au Sud-Ouest, limitant ainsi les vues sur le site de l'Orgerière. Elle s'ouvre vers le Nord-Est sur la zone d'activités et de commerces aux abords peu qualifiants en bordure de RD948. L'ancienne habitation de l'Orgerière (C) est très perceptible depuis la déviation (en amont de l'échangeur en venant du Nord) et ses ouvrages.
- Depuis la RD6, la vue sur le site de l'Orgerière est également limitée : trame arborée très présente au Sud-Est du site, premier plan arboré à la zone artisanale existante (D) puis talus surmonté de haies en bordure de la route de la Goronnière.



5 *Vue depuis l'échangeur route des Sables vers le Nord*



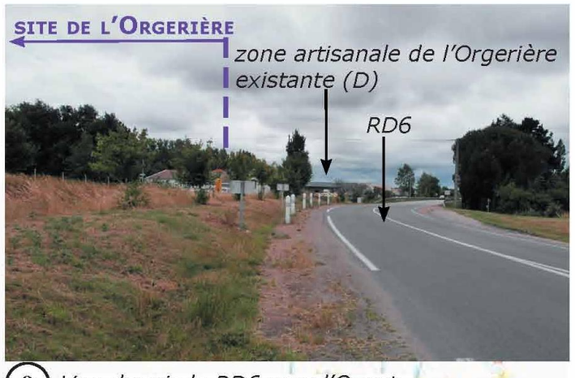
6 *Vue depuis la RD948 vers le Nord*



7 *Vue depuis la RD948 vers le Sud*



8 *Vue depuis le pont RD6 vers le Sud*



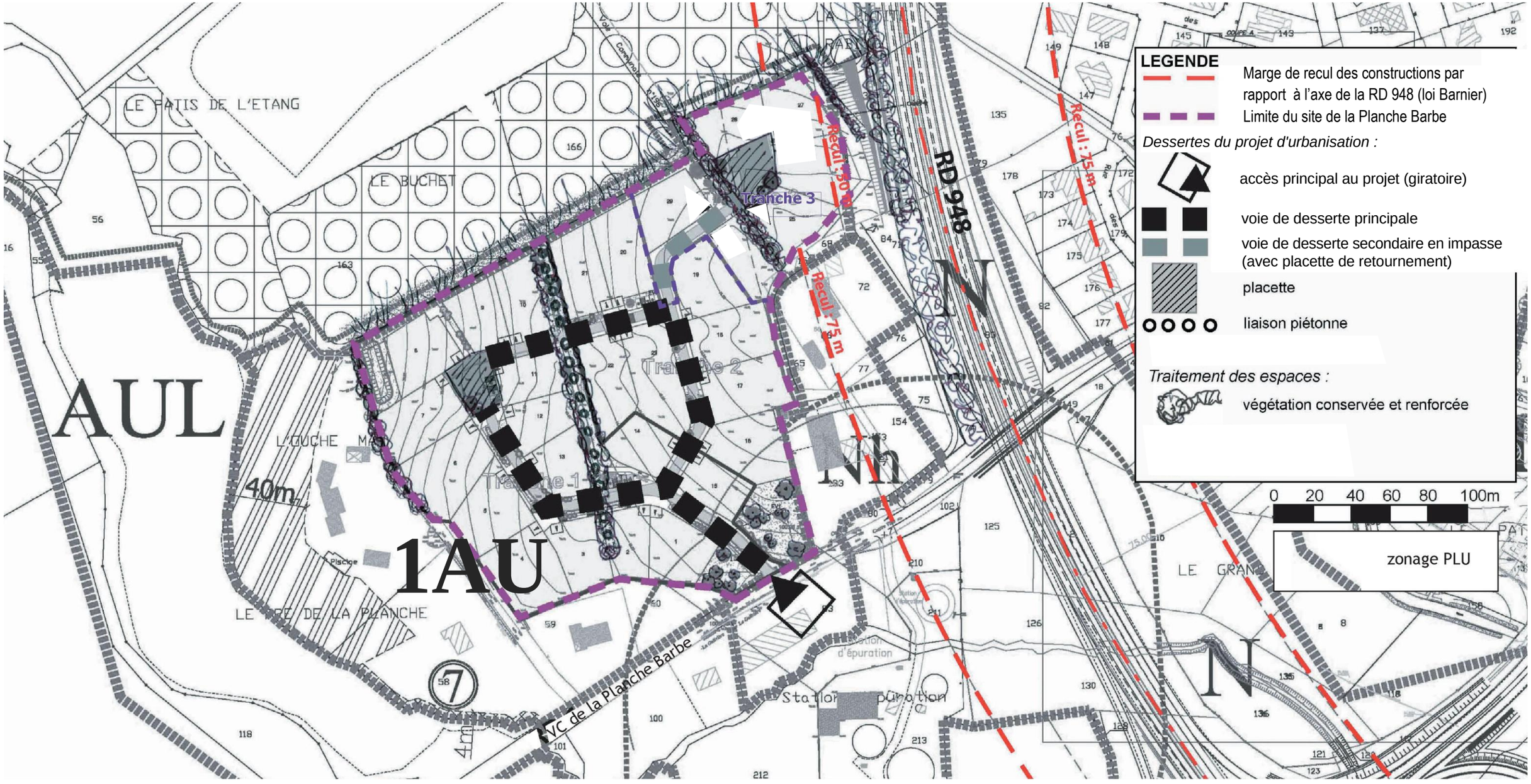
9 *Vue depuis la RD6 vers l'Ouest*

L'urbanisation des sites de la Planche Barbe et de l'Orgerière aura donc une incidence limitée sur la perception des franges urbaines de la ville aux abords de la RD 948. C'est le site de l'Orgerière qui est le plus ouvert sur la RD948. Il avait déjà fait l'objet d'un projet d'urbanisation (zone artisanale) et de préconisations liées à l'application de la loi Barnier en 2003, ramenant les marges de recul à 50 mètres de l'axe des RD948 et RD6.

Les marges de recul de 75 mètres (site de Planche Barbe) et de 50 mètres (site de l'Orgerière) pourront être réduites afin de développer les projets d'urbanisation dans la continuité urbaine et paysagère de la commune d'Aizenay, sous réserve de certaines préconisations en terme de paysage, forme urbaine, architecture, sécurité et nuisances.

Projets d'urbanisation et préconisations

1 SCHEMA D'ORIENTATIONS



2 MESURES COMPENSATOIRES

Seule la troisième tranche d'aménagement du lotissement de la Planche Barbe, qui s'étend en partie dans la marge de recul des 75 mètres, est concernée par les dispositions de la loi Barnier.
Le site du futur quartier d'habitations de la Planche Barbe n'étant pas, ou très peu, perçu depuis la RD948, rien ne s'oppose à la réduction de la marge de recul des constructions à 50 mètres par rapport à l'axe de la RD948.
L'enjeu majeur est de préserver le futur quartier des nuisances liées au trafic routier sur la RD, sachant toutefois qu'un merlon d'une hauteur de 4 mètres le long de la RD948 protège d'ores et déjà le site.

- **Paysage :**
  - Plantations arbustives et arborées densifiées sur le merlon antibruit entre RD948 et futur quartier pour créer une continuité verte en limite Est du lotissement et en bordure de RD948.

- **Forme urbaine :**
  - Intégrer le futur quartier en prolongeant la haie existante par des plantations sur le merlon existant.

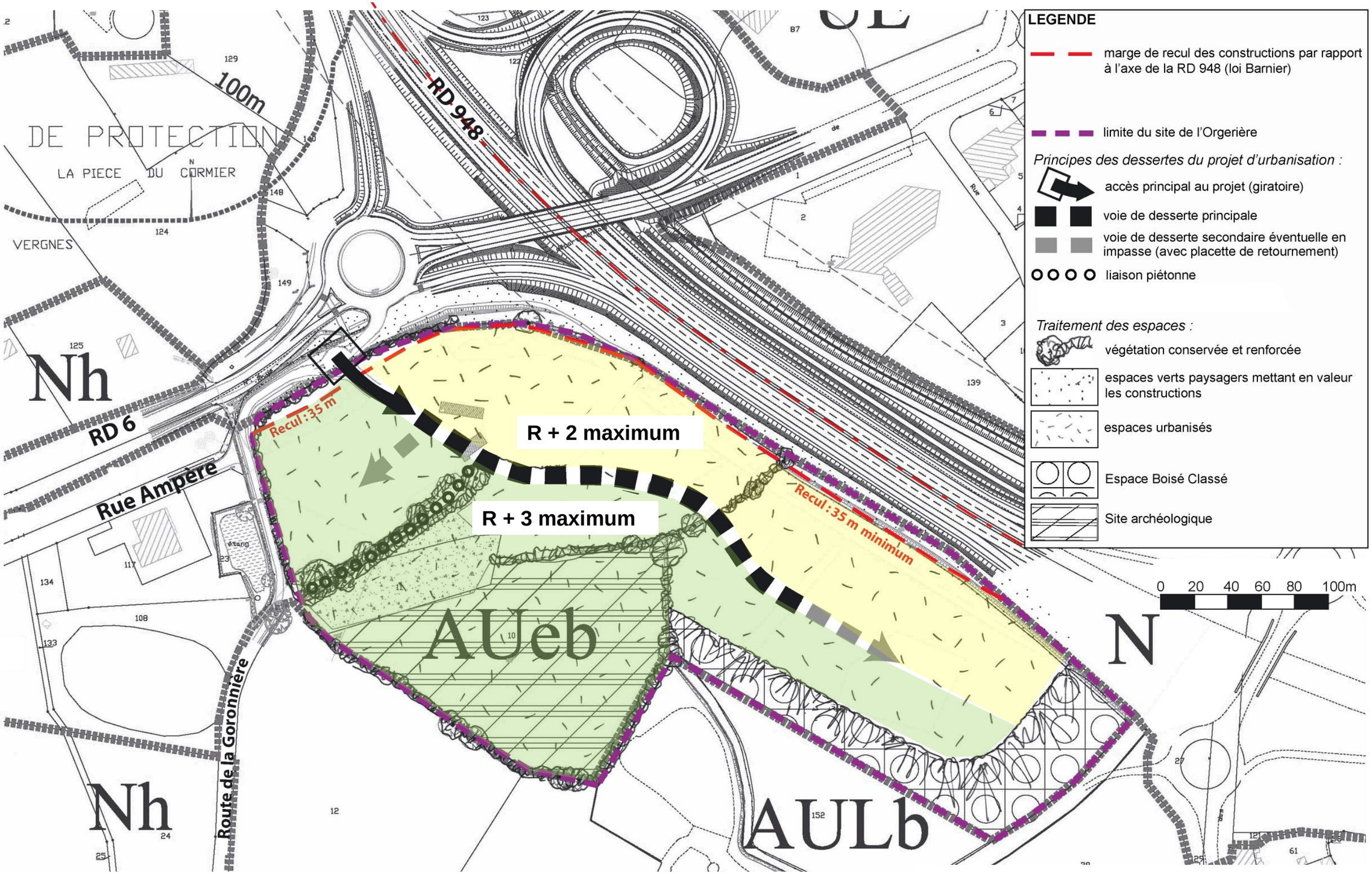
- **Architecture :**
  - Préconiser une isolation phonique renforcée de l'habitat dans la tranche 3 d'aménagement du lotissement, afin de réduire le niveau sonore perçu à l'intérieur des habitations de 35 à 45dBA, en fonction des résultats de l'étude de bruit.
  - Hauteur maximale des constructions : R+1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout. L'étage sera conçu de façon à s'affranchir des nuisances liées au bruit de la RD948. Une note sur les mesures adoptées pour atténuer le bruit sera demandée lors du dépôt du permis d'aménager (l'orientation de l'étage, les ouvertures etc…).

- **Sécurité :**
  - Imposer des clôtures infranchissables en limite des parcelles riveraines de la RD.

- **Nuisances :**
  - voir architecture (isolation phonique, hauteur des constructions)
  - Constructions à usage d'habitations en retrait de la marge de recul de 50 mètres vis-à-vis de la RD948
  - Réaliser, à la charge de l'aménageur, un diagnostic avec mesures de bruit, en amont de l'aménagement de la tranche 3 du lotissement de la Planche Barbe, afin d'établir la nécessité ou non de renforcer le dispositif anti-bruit existant et de protéger les habitants du futur quartier. En fonction des résultats de cette étude, préconiser un rehaussement du merlon antibruit existant (hauteur actuelle 4 mètres environ) et/ou l'intégration d'un mur anti-bruit complémentaire si nécessaire.

1 SCHEMA D'ORIENTATIONS

B - ZONE D'ACTIVITES DE L'ORGERIERE



B - ZONE D'ACTIVITES DE L'ORGERIERE

2 MESURES COMPENSATOIRES

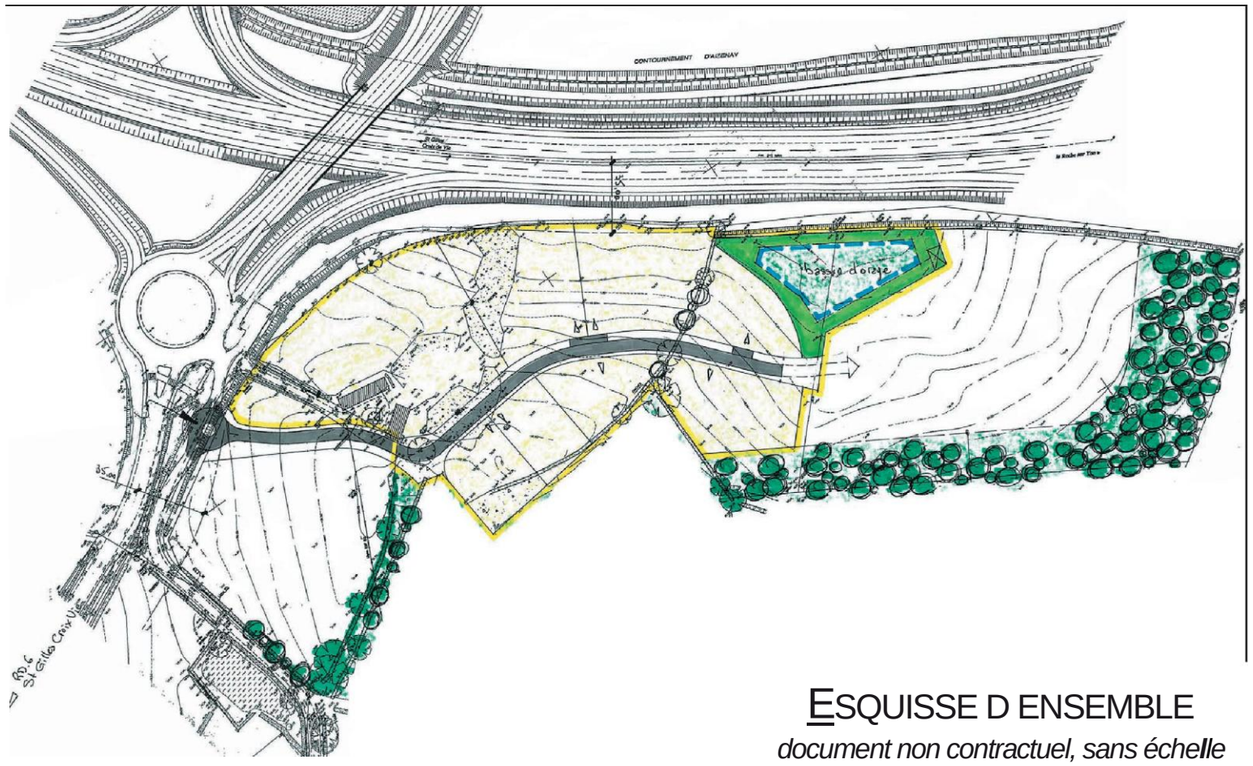
Le site du futur quartier de l'Orgerière est le plus ouvert sur la RD948, toutefois la marge de recul des constructions peut être réduite de 50 à 35 mètres par rapport à l'axe des RD948 et RD6 sans en modifier véritablement la perception. L'enjeu majeur est de préserver le cadre arboré et d'inscrire qualitativement le projet urbain à vocation d'activités tertiaires en façade des RD948 et RD6.

- **Paysage :**
  - conservation de la trame arborée perpendiculaire à la RD948, permettant des perméabilités visuelles sur les façades principales et bâtiments traités de façon qualitative
  - espaces verts avec traitement paysager de qualité en façade de RD948 et de RD6 : plantation d'arbres isolés et bosquets
  - voir forme urbaine (implantation des constructions) et architecture (traitement des constructions)
- **Forme urbaine :**
  - constructions à vocation d'activités tertiaires : bureaux, hôtel...
  - marge de recul réduite à 35 mètres pour les constructions et équipements.
  - regroupement des accès aux parcelles.
  - conservation de la trame arborée complétée par les plantations d'arbres en isolés en façade de la RD948, afin d'intégrer la zone d'activités dans la continuité du paysage péri-urbain de la RD948.

- **Architecture :**
  - hauteur maximale des constructions :
    - R+2 avec au maximum 11 mètres à l'égout, entre la voie principale d'accès et la RD948 (voir schéma d'orientations page précédente)
    - R+3, avec au maximum 15 mètres à l'égout au sud de la voie principale d'accès (voir schéma d'orientations page précédente).
  - façade côté RD948 et de RD6 traitée avec soin, comme une façade principale.
  - façades exposées à la RD948 et leurs retours devront être conçus avec des dispositifs d'atténuation des bruits extérieurs de 35 à 45dBA, selon les normes en vigueur.

- **Sécurité :**
  - desserte de la zone d'activités par la route de la Goronnière via un giratoire
  - voie de desserte principale en impasse avec placette de retournement
  - voies secondaires éventuelles en impasses avec placettes de retournement, à l'arrière de la voie principale
  - regroupement des accès aux parcelles

- **Nuisances :**
  - voir architecture (isolation phonique)
  - préconiser une isolation phonique renforcée des constructions vis-à-vis des bruits extérieurs, adaptée à l'atténuation du niveau sonore attendu, selon les normes en vigueur.
  - Réaliser, à la charge de l'aménageur, un diagnostic avec mesures de bruit, en amont de l'aménagement, afin d'établir des préconisations en termes de mesures antibruit adaptées au site.



ESQUISSE D ENSEMBLE

document non contractuel, sans échelle

Cabinet Christophe SUSSET
Et Associés

Synthèse

Tableaux récapitulatifs

Cabinet Christophe SUSSET Et Associés

A - LOTISSEMENT DE LA PLANCHE BARBE

	Diagnostic	Enjeux	Recommandations	Traduction réglementaire
Paysage	> RD948 cadrée par des merlons plantés > Peu de perception des quartiers d'habitations inscrits dans un cadre arboré très présent à l'arrière des merlons	> Intégrer le futur quartier dans son environnement et préserver la cohérence du paysage en bordure de la RD948 > Créer un écran vert continu entre RD948 et lotissement	> Plantations arbustives et arborées denses sur le merlon existant dans le prolongement des plantations sur merlons et des haies existantes	> **Création d'une nouvelle zone dans le PLU, 1AUc correspondant à l'Ouest du secteur de La Planche Barbe, et comportant des dispositions réglementaires adaptées.** > Schéma d'orientation du secteur de La Planche Barbe (Etude loi Barnier 2012) > **Art 1AU13** : secteur 1AUc, Conservation et renforcement des plantations et haies sur le merlon existant
Forme Urbaine	> Site au cœur de quartiers d'habitations existants (lotissements…) mais peu perceptibles depuis la RD948	> Privilégier les pièces de vie et les jardins orientées Sud/Sud-ouest, protégés des nuisances de la RD948. > Intégrer le futur quartier dans un cadre végétal et arboré dans la continuité de l'environnement péri-urbain en lien avec la RD948.	> Prolonger la haie existante en limite Est du lotissement par des plantations sur le merlon existant.	> Schéma d'orientation du secteur de La Planche Barbe (Etude loi Barnier 2012) > **Art 1AU6** : marge de recul des constructions par rapport à l'axe de la RD948 : - secteur 1AUc : 50 m - autres secteurs : 75 m
Architecture	> Secteur marqué par de l'habitat individuel, à l'arrière des merlons, quelques toitures sont perceptibles ponctuellement > Quelques entreprises artisanales installées en bordure de voie communale	> Réduire le niveau sonore perçu à l'intérieur des habitations > Maitriser la perception visuelle du futur quartier	> Préconisation du réglement sur l'isolation phonique renforcée de l'habitat dans la tranche 3 d'aménagement du lotissement > Préconisation du réglement sur la hauteur maximale des constructions.	> **Art 1AU10** : secteur 1AUc, hauteur maximale des constructions limitée (R+1) avec au maximum 6 mètres à l'égout. L'étage sera conçu de façon à s'affranchir des nuisances liées au bruit de la RD948. Une note sur les mesures adoptées pour atténuer le bruit sera demandée lors du dépôt du permis d'aménager (l'orientation de l'étage, les ouvertures etc…). > **Art 1AU11** : secteur 1AUc, Toutes dispositions devront être prises, en cas de construction nouvelle, pour respecter les prescriptions d'isolation acoustique particulières fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation
Sécurité	> Circulation importante sur la RD948 > Pas de liaison directe avec la RD948 : le pont est un passage supérieur permettant uniquement les échanges avec le lotissement, les habitations, entreprises et hameaux situés à l'Ouest et le centre-ville d'Aizenay (pas d'échangeur) > Desserte de la tranche 3 depuis la voie de desserte interne du lotissement ayant un accès unique sur la voie communale	> Interdire tout accès direct à la RD948 depuis le lotissement, y compris piétons.	> Imposer des clôtures infranchissables en limite des parcelles riveraines de la RD948.	> **Art 1AU11** : secteur 1AUc, clôtures grillagée de 1m80 de hauteur, infranchissables et doublée de massifs arbustifs.
Nuisances	> Nuisances sonores liées à la circulation routière sur la RD948, atténuées par le merlon existant entre le site et la RD948 (hauteur 4 mètres environ)	> Minimiser les nuisances sonores > Etablir la nécessité ou non de renforcer le dispositif anti-bruit existant afin de protéger les habitants du futur quartier en fonction des résultats de l'étude de bruit	> voir architecture (isolation phonique et hauteur des constructions) > Maintenir une marge de recul de 50 mètres pour les constructions à usage d'habitations > Réaliser à la charge de l'aménageur un diagnostic avec mesures de bruit, en amont de l'aménagement de la tranche 3 du lotissement de la Planche Barbe, et adapter le dispositif antibruit existant si nécessaire : réhausser le merlon antibruit et/ou intégrer un mur anti-bruit complémentaire.	> **Art 1AU10** : voir Architecture > **Art 1AU11** : secteur 1AUc, l'aménageur devra réaliser, en amont de toute opération, un diagnostic avec mesures de bruit par rapport à la RD 948, et adapter le dispositif antibruit existant en fonction du résultat de cette étude. > **Art 1AU11** : voir Architecture

Cabinet Christophe SUSSET Et Associés

B - ZONE D'ACTIVITES DE L'ORGERIERE

	Diagnostic	Enjeux	Recommandations	Traduction réglementaire
Paysage	> RD948 et entrée de ville marquée par un cadre arboré très présent au Sud-Ouest (haies, parc du château de la Marronnière...) > Vue cadrée par les talus au Sud-Ouest et ouverte sur la ville et sa zone d'activités et de commerces au Nord-Est > Contraste marqué entre le paysage fermé par les talus et les boisements (en amont, en aval du site et sur le site lui-même) et la zone d'activités et de commerces (face au site)	> Inscrire l'extension de la zone d'activité dans un cadre arboré afin de préserver l'identité du paysage aux abords de cette sections de la RD948 : marqué par la forte présence des entreprises et commerces, et celle des arbres > Mettre en valeur de cette entrée de ville > Permettre des perméabilités visuelles sur les façades principales et bâtiments traités de façon qualitative tout en limitant les vues sur les espaces "techniques" à l'arrière	> Conservation de la trame arborée perpendiculaire à la RD948 > Prescriptions réglementaires concernant les espaces verts : traitement paysager de qualité en façade de RD948 et de RD6 avec plantation d'arbres isolés et bosquets > voir forme urbaine (implantation des constructions) et architecture (traitement des constructions)	> Schéma d'orientation du secteur de l'Orgerière (Etude loi Barnier 2012) > **Art AUe6** : secteur AUeb ("l'Orgerière"), marge de recul par rapport à l'axe de la RD 948: - Constructions et équipements : 35m > **Art AUe6** : secteur AUeb ("l'Orgerière"), en façade des voies internes, le recul minimal d'implantation des constructions est fixé à 5m00 par rapport à l'alignement. Cet espace devra être traité en espace vert engazonné ou planté.
Forme Urbaine	> Section de la RD948 avec une perception importante de la ville d'Aizenay : site sensible > Site au cœur d'un secteur urbain à vocation d'activités et de commerces > Côté Sud-Ouest : l'ancienne habitation de l'Orgerière est très perceptible mais les autres constructions existantes (zone artisanale existante, château et quartiers Sud...) sont complètement masquées (végétation, topographie) > Site très exposé visuellement	> Maitriser le traitement de la zone d'activités et mettre en valeur cette entrée de ville d'Aizenay > Assurer la cohérence et la qualité urbaine de l'extension de la zone d'activité très exposée à la RD948 > Intégrer la zone d'activités dans un cadre arboré, dans la continuité de son environnement perçu depuis la RD948	> Marge de recul réduite à 35 mètres > Privilégier des grandes parcelles en façade de la RD948, les plus petites à l'arrière, et imposer l'implantation des voies de desserte de la zone d'activité à l'arrière > Privilégier le regroupement des accès aux parcelles à l'arrière > Conservation de la trame arborée perpendiculaire à la RD948 renforcée par des plantations arborées en isolés et bosquets dans les espaces verts en façade de la RD948	> Schéma d'orientation du secteur de l'Orgerière (Etude loi Barnier 2012) > **Art AUe6** : secteur AUeb ("l'Orgerière"), marge de recul par rapport à l'axe de la RD 948: - Constructions et équipements : 35m
Architecture	> Secteur marqué par des bâtiments commerciaux ou liés à des activités artisanales ou industrielles (Nord-Est) en premier plan de la ville, avec des zones de stockage de matériaux, de véhicules...	> Maitriser l'image de la future extension urbaine > Maitriser l'aspect des constructions > Réduire le niveau sonore perçu à l'intérieur des constructions	> Préconisation du règlement sur la hauteur maximale des constructions. > Préconisation du règlement sur le traitement des façades exposées à la RD948 et à la RD6 > Préconisation du règlement sur l'isolation phonique renforcée des constructions	> Schéma d'orientation du secteur de l'Orgerière (Etude loi Barnier 2012) > **Art AUe10** : secteur AUeb ("l'Orgerière"), hauteur maximale des constructions limitée à (R+2) avec au maximum 11 mètres à l'égout entre la voie de desserte principale et la RD948 et (R+3) avec au maximum 15 mètres à l'égout dans le reste du secteur ; > **Art AUe11** : secteur AUeb ("l'Orgerière"), Toutes dispositions devront être prises, en cas de construction nouvelle, pour respecter les prescriptions d'isolation acoustique particulières fixées par le Code de la Construction et de l'Habitation
Sécurité	> Circulation importante sur la RD948 > Site cadré par 2 échangeurs dont 1 permet un accès au site via un giratoire sur la RD6 (pas d'accès direct du site sur la RD948)	> Interdire tout accès direct à la RD948 depuis la zone d'activités > Organiser et sécuriser l'accès et la desserte de la zone d'activités	> Desserte de la zone d'activités par la route de la Goronnière via un giratoire > Aménager des voies de desserte interne en impasse avec placettes de retournement, à l'arrière des parcelles situées en façade de la RD948 > Imposer un regroupement des accès aux parcelles sur les voies de desserte interne	> Schéma d'orientation du secteur de l'Orgerière (Etude loi Barnier 2012)
Nuisances	> Nuisances sonores liées à la circulation routière sur la RD948	> Atténuer les nuisances sonores	> voir architecture (isolation phonique) > Préconisations du règlement sur l'isolation phonique renforcée des constructions.	> **Art AUe11** : secteur AUeb (" l'Orgerière ") : L'aménageur devra réaliser, en amont de toute opération, un diagnostic avec mesures de bruit par rapport à la RD 948, afin d'établir des préconisations en termes de mesures antibruit adaptées au site.

Département de la Vendée

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de MACHÉ

1

ANNEXE A LA NOTICE EXPLICATIVE

ETUDE "LOI BARNIER"

ELABORATION	0.0	prescrite	le: 19-05-2006
ELABORATION	0.0	arrêt du projet	le: 17-06-2009
ELABORATION	0.0	approuvée	le: 18-12-2009
Modification Simplifiée	0.1	approuvée	le: 23-07-2010
MODIFICATION	0.2	approuvée	le: 22-04-2011
Révision accélérée	0.3	arrêt du projet	le: 25-03-2016
Révision accélérée	0.3	approuvée	le:

Vu pour être annexé à notre délibération en date du:
du: 25-03-2016

ETUDE ET REALISATION : S.A.R.L. VOIX MIXTES (REZE)

Commune de MACHÉ

Département de la Vendée

ZONE AUe DE BEL-AIR

MODALITÉS D'APPLICATION DE LA LOI BARNIER

(L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme)

■ SOMMAIRE

INTRODUCTION : L'ARTICLE L 111.1.4 DU CODE DE L'URBANISME

1. LOCALISATION ET CONTEXTE ROUTIER DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BEL-AIR

2. DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER
- 2.1. Occupation du sol Relief, hydrographie et zones humides
- 2.2. Relief ET hydrographie
- 2.3. Paysage et perceptions, synthèse des enjeux

3. PROJET D'AMÉNAGEMENT
- 3.1. Plan d'aménagement - schéma d'intentions
- 3.2. Principes de composition
- 3.3. Desserte par les réseaux et assainissement

4. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT AU REGARD LA LOI BARNIER
- 4.1. Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement
- 4.2. Traduction règlementaire dans le P.L.U.

■ INTRODUCTION : L'ARTICLE L 111.1.4

La loi du 2 Février 1995, dite "Loi Barnier", relative à la protection de l'environnement, introduisait l'Article L. 111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme. **Cet article a pour objectif de maîtriser le développement urbain en bordure des voies les plus importantes** (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation).

La RD948, axe Challans / Aizenay / La Roche-sur-yon, a le statut de "voie à grande circulation". La loi L.111.1.4 s'applique donc aux abords de cette voie, et en particulier sur la Zone d'Activités Intercommunale de « Bel Air » située au Nord de la Commune de Maché, au Sud du carrefour de croisement des RD948 et RD94.

Les dispositions de la loi, mises en application depuis le 1er Janvier 1997, prévoient notamment une interdiction de réaliser des constructions ou installations dans une bande de 75 mètres comptée par rapport à l'axe des routes classées à grande circulation.

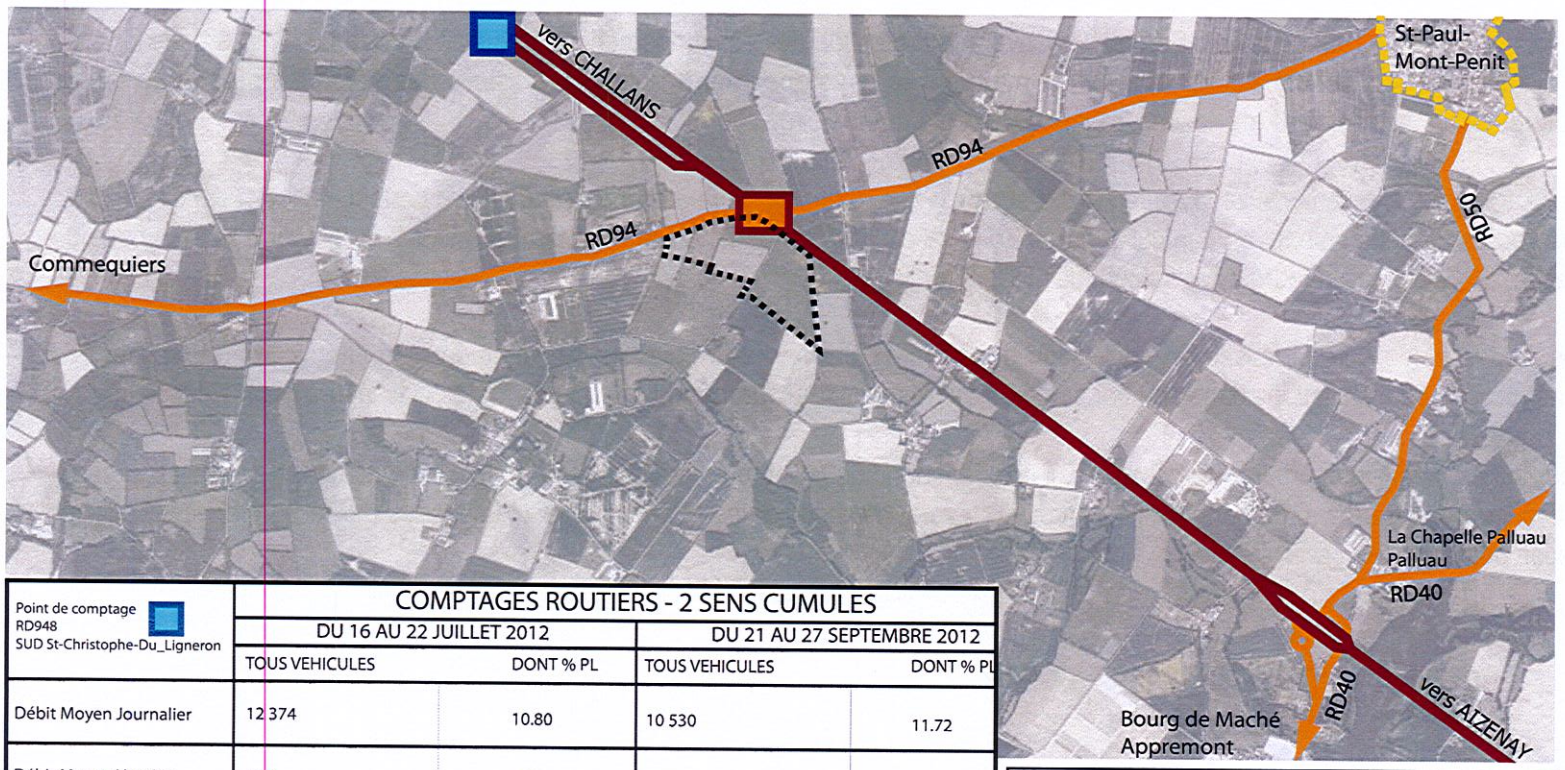
Pour toutes extensions urbaines envisagées, il convient donc de prendre en compte cette règle d'implantation. Néanmoins, la réalisation d'un projet urbain, dûment justifié et motivé, permet de moduler les normes de recul imposées par la Loi Barnier. Cette réflexion doit porter en particulier sur :

- la qualité de l'urbanisme
- la qualité des paysages
- la qualité architecturale des constructions
- la sécurité
- les nuisances

La présente étude a pour objet d'établir, vis-à-vis de la façade sur RD948, des principes d'aménagement, répondant aux cinq critères cités ci-dessus et adaptés au contexte territorial et paysager du site de Bel Air. Elle se décompose de la façon suivante :

1. Localisation et contexte routier de la zone d'activités de Bel-Air
2. Diagnostic urbain et paysager
3. Projet d'aménagement
4. Projet d'aménagement au regard des 5 critères de la loi L. 111.1.4 et traduction règlementaire dans le P.L.U.

1 ■ LOCALISATION ET CONTEXTE ROUTIER DE LA ZONE D'ACTIVITES DE BEL-AIR



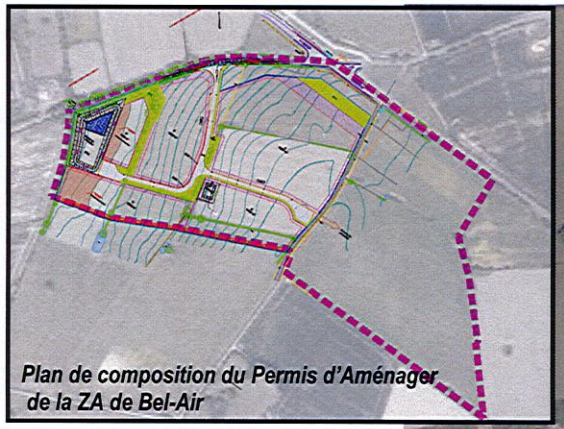
Point de comptage RD948 SUD St-Christophe-Du_Ligneron	COMPTAGES ROUTIERS - 2 SENS CUMULES			
	DU 16 AU 22 JUILLET 2012		DU 21 AU 27 SEPTEMBRE 2012	
	TOUS VEHICULES	DONT % PL	TOUS VEHICULES	DONT % PL
Débit Moyen Journalier	12 374	10.80	10 530	11.72
Débit Moyen Horaire	516	10.85	439	11.85
Débit Moyen de Jour	11 547	10.86	10 015	11.69
Débit Moyen de Nuit	827	10.01	516	12.36
Débit Moyen Jours ouvrés	12 308	13.32	11 086	14.00
Débit Moyen Sam. et V.F	13 165	5.06	9 457	5.28
Débit Moyen Dim. et Fériés	11 913	4.14	8 825	4.32

Le carrefour de Bel-Air, au croisement des deux axes routiers départementaux RD948 (voirie à grande circulation) et RD94 (réseau secondaire) constitue, pour l'accueil des entreprises, un secteur stratégique à l'échelle de la Communauté de Communes de Palluau compétente en matière de développement économique.

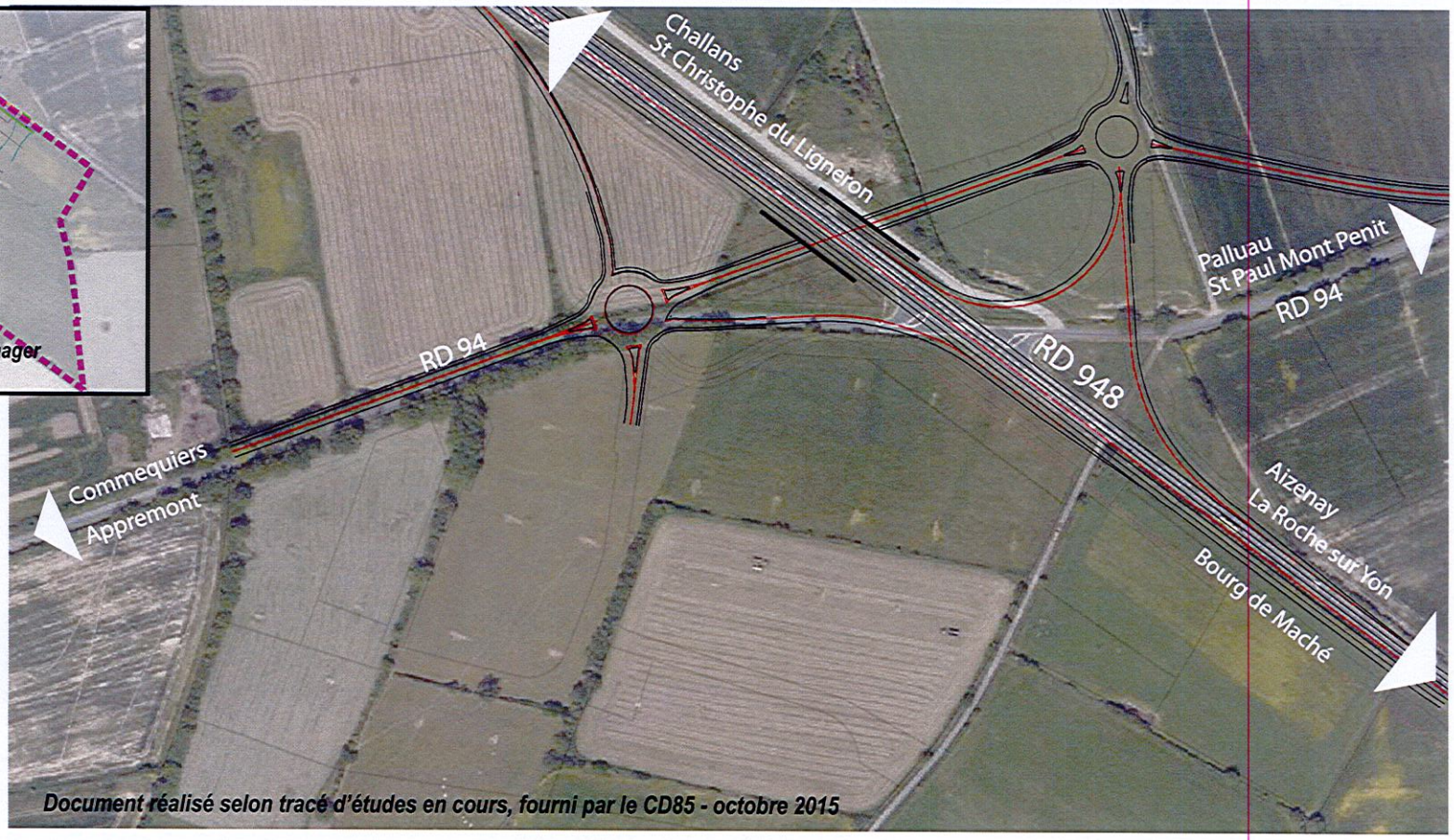
Ainsi, une première tranche du Parc d'Activité de Bel-Air a été récemment viabilisée ; la desserte de la zone s'effectuant en accroche sur la RD 94, route de Commequiers par un « tourne à gauche ».

Les comptages routiers résumés dans le tableau ci-contre mettent en exergue l'importance des flux qui circulent sur la RD948 et la proportion importante de poids lourd ; cet axe majeur à l'échelle du Nord-Ouest vendéen est de surcroit, une des voies très empruntée pour les parcours estivaux reliant la côte Atlantique.

Trame viaire et projet de doublement de le RD948



Plan de composition du Permis d'Aménager de la ZA de Bel-Air



Document réalisé selon tracé d'études en cours, fourni par le CD85 - octobre 2015

Comte-tenu de ce trafic routier, le carrefour de Bel Air, au croisement des deux routes départementales présente une insécurité qui justifie la réflexion engagée depuis plusieurs années par le Conseil Départemental de la Vendée qui envisage le doublement de la RD948 et l'aménagement d'un carrefour dénivelé avec passage de la RD94 sous la future 2x2voies.

Dans ce contexte, vis-à-vis de l'application de la Loi Barnier sur la ZA de Bel-Air, il s'agit de prendre en considération la configuration routière future, à savoir une 2x2 voies ainsi que l'accroche de la RD94 par une bretelle d'accès.

En façade sur la RD948 et sur le futur carrefour aménagé, il convient de définir les prescriptions urbaines, paysagères et architecturales qui permettront en application de la Loi Barnier de se soustraire à la règle de recul de 75 mètres applicable vis-à-vis des 2x2 voies pour adopter un projet urbain cohérent à même d'offrir une vitrine qualitative au parc d'activités intercommunal de Bel-Air et de maîtriser les vues qui seront perceptibles depuis l'axe routier

2.1 - Occupation du sol

Inscrit dans le P.L.U. de la commune de Maché lors de l'élaboration du document d'urbanisme en 2009 au bénéfice du Conseil Général de Vendée, l'Emplacement Réservé (N°5) préfigure l'aménagement à venir du doublement de la RD948 et de la restructuration d'un carrefour en dénivelé.

Les études menées par le CD85 définissent un tracé affiné du futur aménagement; l'ER n°5 peut à ce titre être ajusté à l'occasion de la Révision Accéléré du P.L.U.



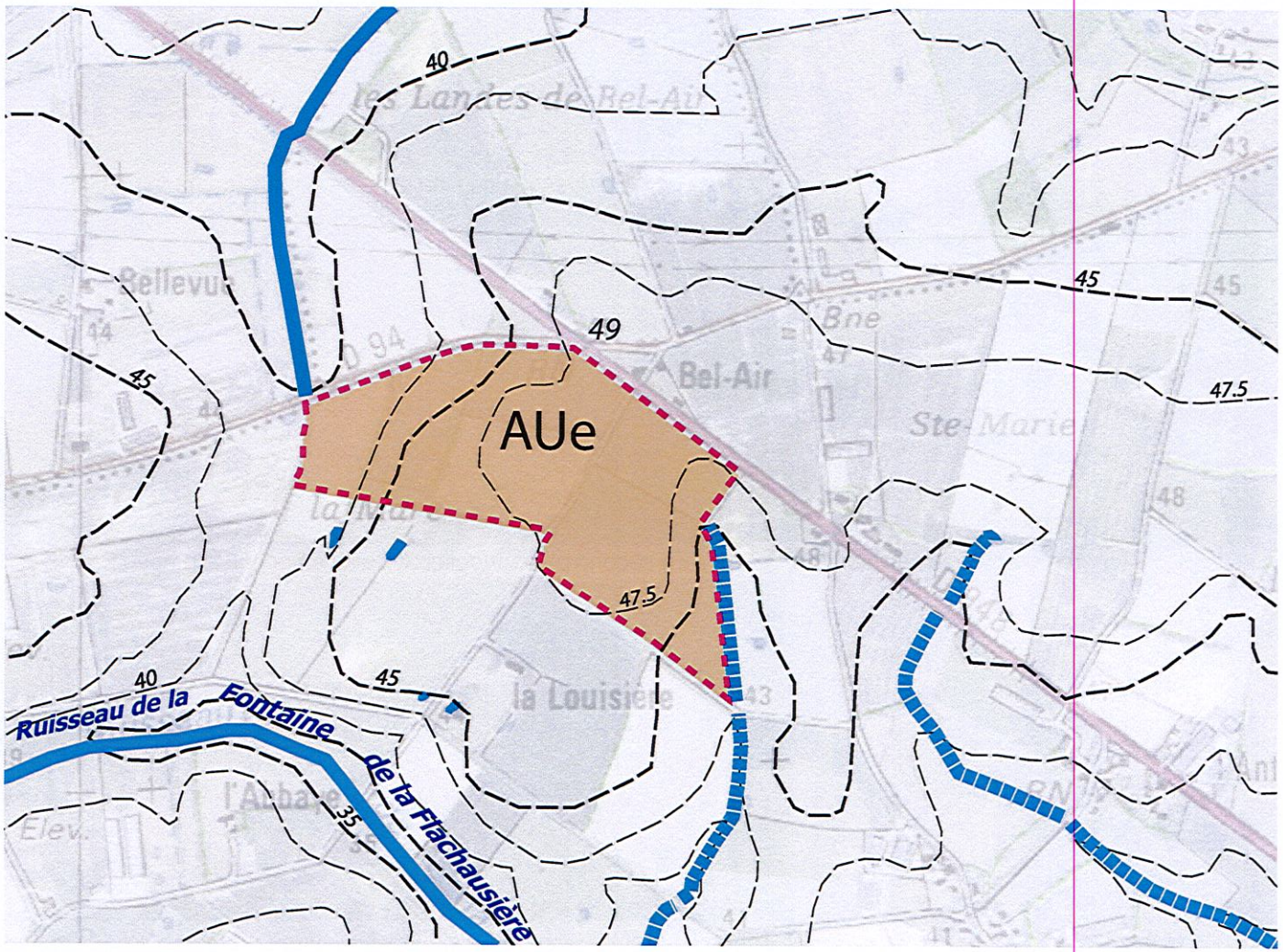
LEGENDE

- DESIGNATION DE LA ZONE OU DU SECTEUR
- EMPLACEMENT RESERVE
- ① N° D'ORDRE D'OPERATION
- BOISEMENT, HAIE, ARBRE ISOLE A CONSERVER (Article 13)
- ESPACE BOISE CLASSE
- SITE ARCHEOLOGIQUE
- ZONE NON AEDIFICANDI
- ZONE DE PREEMPTION DEPARTEMENTALE AU TITRE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES (T.D.E.N.S.)
- PERIMETRE DE PROTECTION DES EAUX POTABLES ET MINERALES (50m et 300m)
- PERIMETRE MENTIONNE A L'ARTICLE U 10 DU REGLEMENT

Le périmètre de la zone AUe appartient au bassin versant du ruisseau de la Fontaine de la Flachausière. Ce cours d'eau draine tous les cours d'eau intermittents de la moitié Nord du territoire communal et s'écoule vers le Sud-Est pour rejoindre la retenue d'eau potable d'Apremont qui forme la limite Sud de Maché.
Plus largement, cet ensemble appartient au bassin versant de la Vie.

L'inventaire communal des zones humides établi en 2013 par les techniciens du SAGE des bassins versants de la Vie et du Jaunay ne recense aucune zone humide sur la zone Aue.

Le secteur de Bel-Air est situé en point haut sur le plateau qui surplombe le ruisseau de la Fontaine de la Flachausière. L'altitude au niveau du carrefour des deux routes départementales est de 49m NGF et la façade de la zone AUe sur la RD948 présente une topographie très peu marquée peu perceptible à l'échelle du linéaire qui s'étend sur environ 340 mètres.





En direction de Challans, perception du tracé rectiligne de la RD948



Au premier plan, le carrefour de Bel-Air - En second plan, un reliquat de haie bocagère perpendiculaire à la RD948



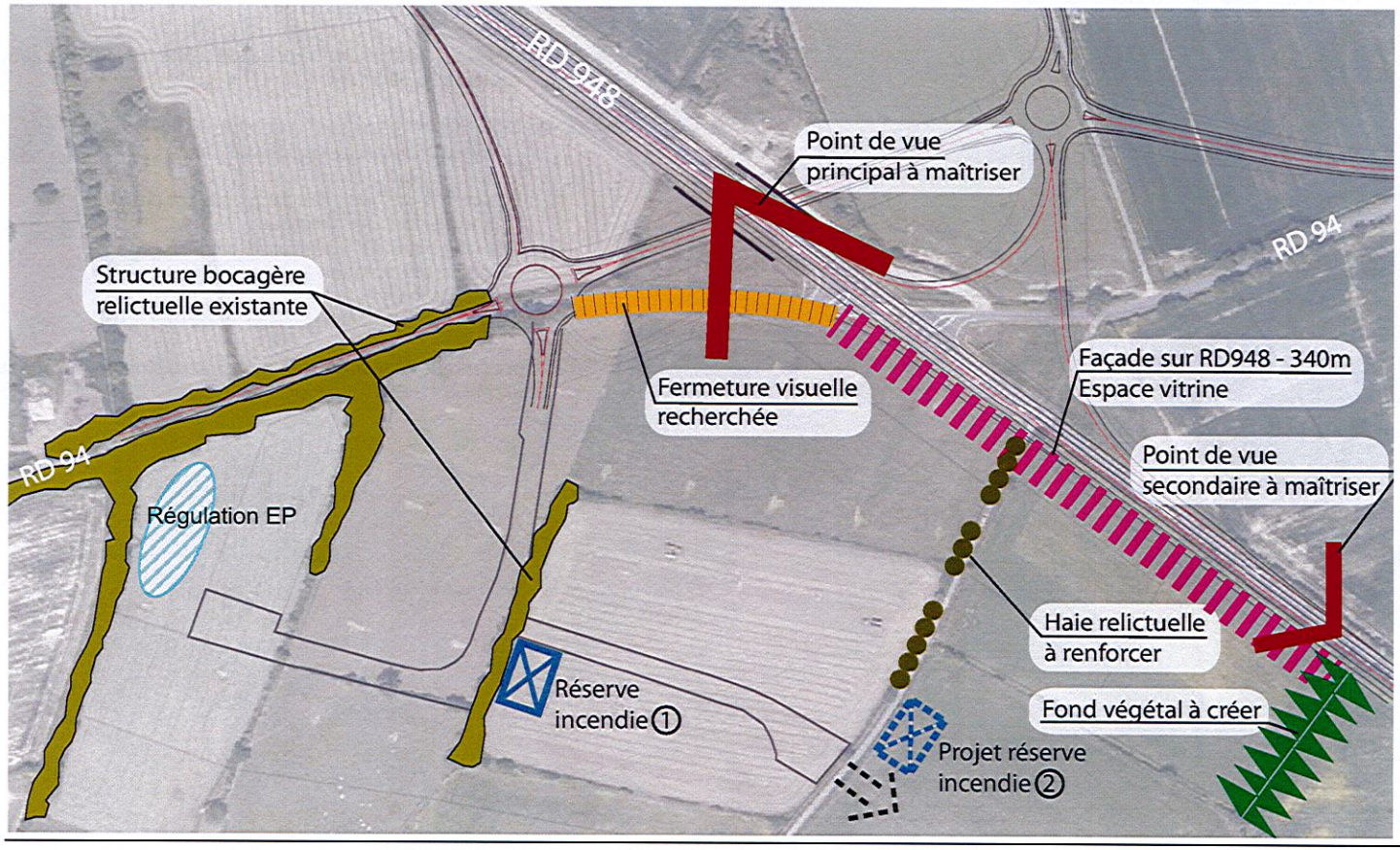
L'entrée de la ZA intercommunale Bel-Air - carrefour tourne à gauche sur la RD94



Le parc éolien implanté sur le plateau au Nord de la RD948 est un point de repère dans le paysage qui borde la RD948, face à le ZA de Bel-Air.

Le paysage de plateau au sein duquel s'insère la Zone d'Activité de Bel-Air est un paysage ouvert constitué en majorité d'espaces agricoles cultivés. Les parcelles sont vastes et le plus souvent dénuées de végétation arborée. Le maillage de haies qui historiquement caractérisait le paysage de bocage s'est progressivement effacé à l'intérieur du parcellaire agricole. Des linéaires de haies restent toutefois présents le long de voies et chemins et dans les vallons à proximité des cours d'eau, témoignant de l'identité bocagère du territoire.

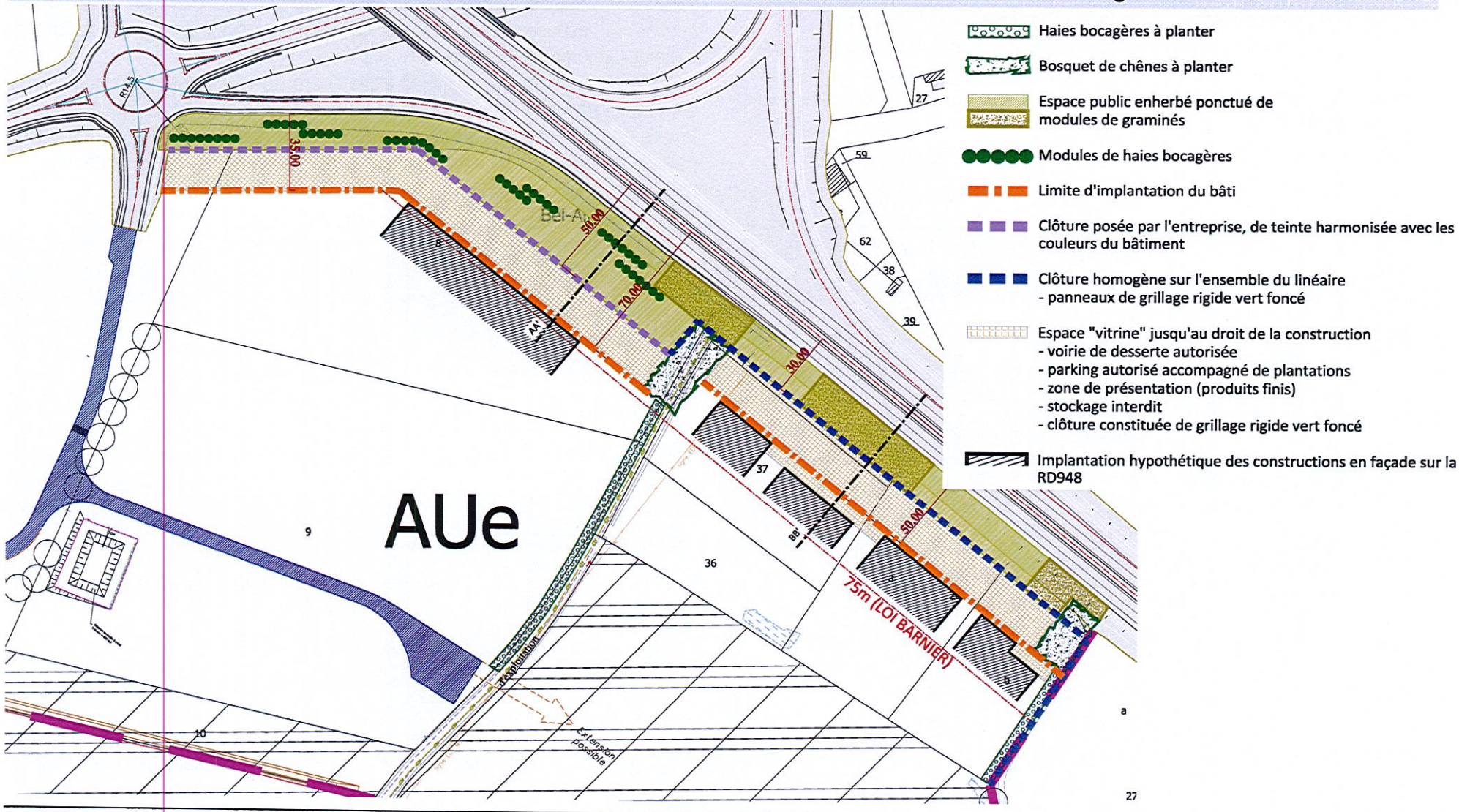
Le site de Bel-Air, comprend quelques reliquats bocagers ; celui qui longe le chemin perpendiculaire à la façade sur RD948 joue un rôle intéressant dans la perception de l'espace depuis la route. Cet élément souligne en outre la ligne de crête qui accompagne le chemin.
La rectitude du tracé de la RD948 incite à la prise de vitesse, problématique récurrente qui accentue la dangerosité du carrefour de Bel-Air. Le doublement de la voie accompagné du carrefour en dénivelé va régler ce problème d'insécurité routière ; les vitesses de circulation sur la RD948 resteront elles importantes.



Perception sur le parcours RD948
A une vitesse de 90 km/h, le linéaire de façade est parcouru en 13 secondes, une durée qui permet d'appréhender la vitrine de la Zone d'Activité et de percevoir les espaces de « présentation » à l'avant des façades des entreprises.
Dans le sens Challans/Aizenay, depuis le haut de côte situé à l'intersection des deux RD, s'ouvrira un point de vue plongeant sur la zone, perception à maîtriser au regard de l'image à donner du parc d'activités.

Perception depuis la bretelle d'accès à la RD948.
Entre le giratoire d'accès à la ZA Bel Air et la RD948, la bretelle d'accès longera l'arrière d'une grande entreprise en cours d'implantation sur le site. Sur cette façade, le principe d'une relative étanchéité visuelle est souhaitable afin de maîtriser les perceptions recherchées.

3.1 - Plan d'aménagement - schéma d'intentions



3.2 - Principes de composition

L'enveloppe globale de la zone d'activités intercommunale (1AUe dans le P.L.U.) couvre une surface de 21,8 ha et présente une façade d'environ 340 m le long de la RD948. sa localisation est en lien direct avec le contexte routier départemental et les perspectives d'évolution de ce dernier par le doublement de la voie et la création du carrefour en dénivelé. A moyen terme, les conditions de dessertes de la ZA de Bel-Air seront optimales vis-à-vis de flux qui iront croissants au fur et à mesure du développement des activités sur la zone.

Dans ce contexte, le schéma d'intention, présenté page précédente, traduit, sur le linéaire de façade sur RD948, des principes de composition établis en concertation avec la Communauté de Communes de PALLUAU (compétence développement économique) et prenant en compte l'organisation interne de la zone telle qu'elle fut définie dans le Permis d'Aménager délivré le 8 juin 2010. En outre, un projet important d'implantation industrielle est connu, qui occupera à terme la moitié de la façade sur RD948. De cette approche très concrète, en appui sur le plan d'organisation fixé par le Permis d'Aménager de la zone, découle, en application de la Loi Barnier, un schéma d'intention traduisant les orientations suivantes :

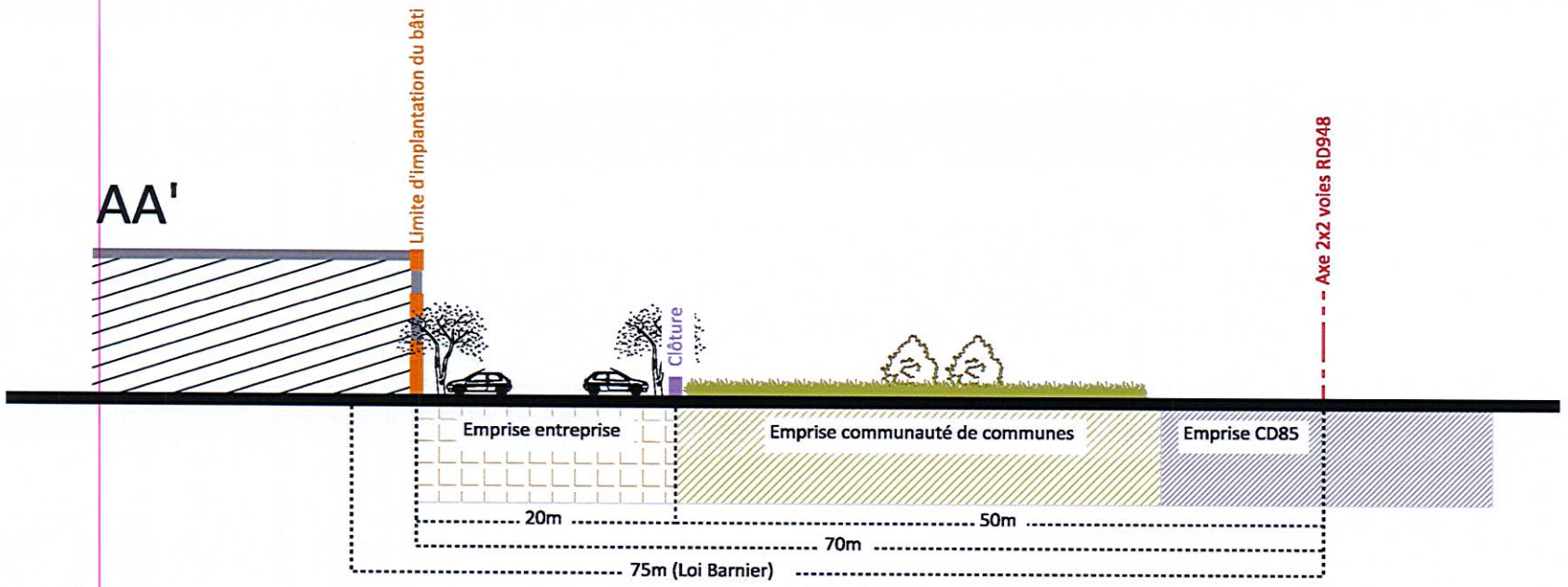
- Le maintien dans l'espace public d'une première bande d'une largeur variant de 15 m à 30 m, au contact de l'emprise liée à l'infrastructure routière départementale projetée. Ce traitement paysager du premier plan du linéaire répond à la volonté de proposer une mise en scène de la façade, adaptée au type d'occupation spatiale envisagée.
  Sur une première séquence, à l'avant d'un bâtiment imposant dans son volume et sa hauteur, la bande de recul conservée dans l'espace public est plantée de doubles modules de haies bocagères positionnés de façon à alterner transparence et fermeture visuelle ; dispositif végétal adapté à l'échelle de la construction en second plan.
  Sur la seconde séquence, une alternance irrégulière de surfaces enherbées et de mo d u les de graminées vient rythmer le parcours en évitant l'effet couloir parallèle à la RD948. Cette végétation basse permet une totale perméabilité visuelle vis-à-vis des façades des entreprises.
  Deux types de clôtures ferment cet espace public vis-à-vis de l'espace privatif des entrepri ses. En façade sur la portion Ouest du linéaire, les teintes de clôture seront en harmonie avec le bâtiment imposant qui occupe la totalité de l'îlot. Sur la portion Est, au-delà du bosquet de chênes, une clôture homogène bordera l'ensemble du linéaire à l'avant des entreprises.

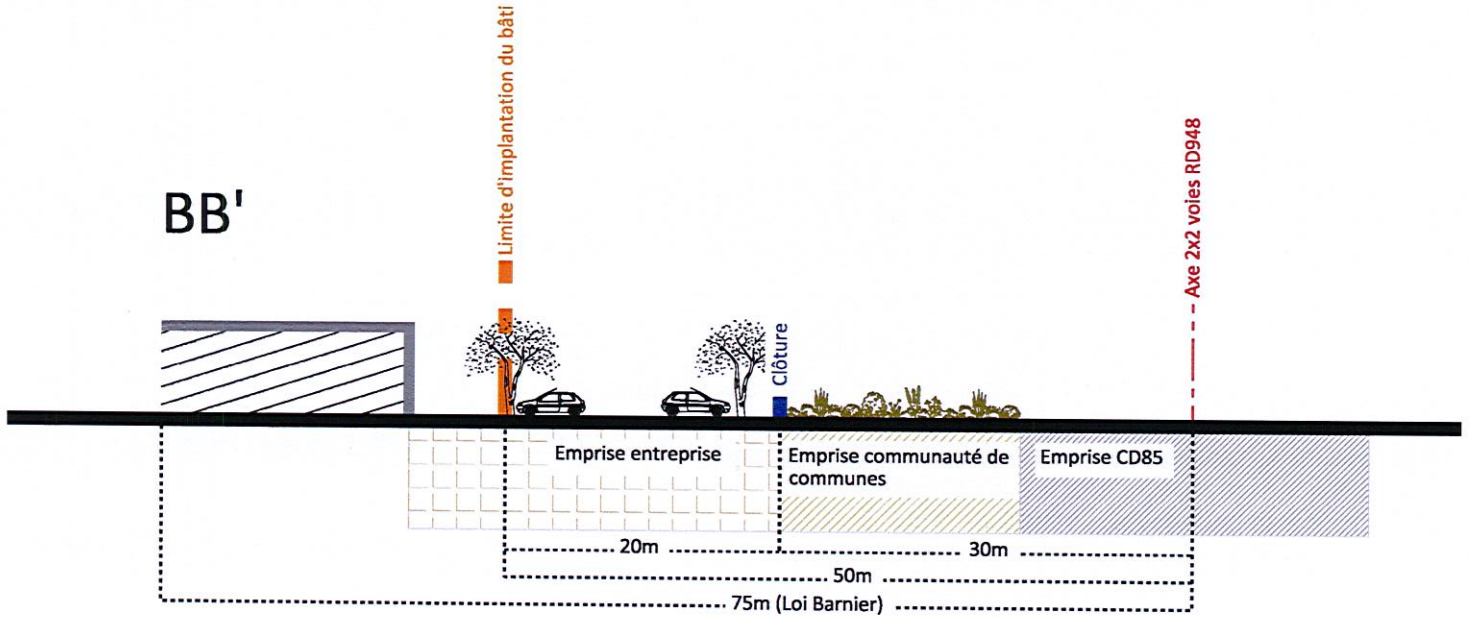
- Le linéaire rectiligne de 340 mètres de façade est ponctué par la plantation d'un bosquet de chênes perpendiculaire à la RD948, qui qualifie les lieux et qui se prolonge par le renforcement de la haie bocagère relictuelle située sur la ligne de crête et formant limite à la première tranche de la ZA de Bel-Air. Un second bosquet, prolongé par une haie bocagère viennent fermer au Sud-Est la limite de la zone AUe vis-à-vis de l'espace agricole voisin.

- Vis-à-vis de la bretelle d'accès à la 2x2 voies qui forme l'angle Nord-Ouest de la ZA, la plantation du dispositif de double module de haies bocagères assure une relative étanchéité visuelle et participe à l'insertion paysagère de la zone en proposant une déclinaison du vocabulaire végétal et paysager s'inscrivant dans le prolongement des haies existantes qui bordent la RD94.

- Une limite d'implantation du bâti est définie. En façade sur RD948 (séquence Est), la marge de recul est de 70 mètres, adaptée à la volumétrie du très grand bâtiment projeté. Pour la seconde portion de façade, le recul minimal est de 50 mètres. L'espace privatif résiduel situé entre les façades de bâtiments et l'espace public communautaire est un espace de vitrine pour les entreprises et participe à l'image globale de la zone d'Activités de Bel-Air. A ce titre, un traitement qualitatif y est exigé. Les voiries de desserte y sont autorisées ainsi que les aires de stationnement accompagnées de végétation arborée. L'exposition de produits finis peut également être organisée dans cet espace de présentation des entreprises ; à l'inverse, le stockage de matériaux est proscrit. Chaque entreprise peut également mettre en valeur son bâtiment par un accompagnement paysager.

CF : coupes de voirie page suivante


AA'
Limite d'implantation du bâti
Clôture
Axe 2x2 voies RD948
Emprise entreprise
Emprise communauté de communes
Emprise CD85
20m
50m
70m
75m (Loi Barnier)


BB'
Limite d'implantation du bâti
Clôture
Axe 2x2 voies RD948
Emprise entreprise
Emprise communauté de communes
Emprise CD85
20m
30m
50m
75m (Loi Barnier)

3.3 - Desserte par les réseaux et assainissement

Electricité -Téléphone - Communication numérique
L'ensemble des réseaux souples est présent sur le parc d'activité de Bel-Air

Défense incendie
Une réserve incendie est existante dans la zone d'activité ; une seconde est projetée pour répondre aux besoins des futures implantations d'entreprises (CF: page 9)

Assainissement des eaux usées
Le secteur AUea de Bel-Air relève d'un assainissement des eaux usées de type individuel.

Régulation des eaux pluviales
Le Permis d'Aménager sur la première partie de la zone d'activités a fait l'objet d'une étude d'incidence Loi sur l'Eau qui définissait les modalités de régulation des eaux pluviales ; un bassin de rétention est positionné en point bas à l'angle Nord-Ouest de la zone (CF: page 9).
En cohérence avec la topographie du site (CF: page 7), la seconde partie du parc d'activité disposera aussi d'un ouvrage de régulation des eaux pluviales.

4 ■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER ET TRADUCTION DANS LE P.L.U.

Les 5 critères	4.1 – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	4.2 – Traduction réglementaire dans le P.L.U.
URBANISME	- Mise en œuvre d'aménagements paysagers en façade sur la RD948 et bretelles d'accès participant à la mise en scène des constructions et à l'image générale du parc d'activité. - Maîtrise foncière par la communauté de communes de Palluau de l'interface entre le domaine public routier (RD) et les emprises privées des entreprises. - Définition d'une limite d'implantation du bâti à 50 m et 70 m de l'axe de la future 2x2 voies RD948. - Mise en œuvre d'une clôture homogène sur l'ensemble du linéaire de façade sur RD948 et bretelle d'accès.	- Création d'un secteur AUea identifiant la zone d'activité de Bel-Air comme ayant fait l'objet d'un projet urbain en application de la Loi Barnier (plan de zonage et Règlement). - Limite d'implantation des constructions et ligne d'ancrage de la clôture reportées graphiquement sur le plan de zonage du P.L.U. en cohérence avec le tracé projeté de la future 2x2 voies (tronçon ER n°5 modifié). - Limite d'implantation des constructions citée dans l'Article AUe6 du Règlement. - Ligne d'ancrage de la clôture citée dans l'article AUe11 du Règlement
PAYSAGE	- Projet urbain adapté à l'échelle du linéaire parcouru par les véhicules (340 m) ; traitement paysager alternant effet d'ouverture et de fermeture afin de rythmer la lecture de la façade du parc d'activité. - Volume végétal en adéquation avec la volumétrie du bâti ; les modules bocagers animeront la façade imposante du bâtiment situé au nord-ouest de la zone sans en masquer la présence. Le traitement en aplat alternant surface enherbée et modules de graminées dégagera une vue ouverte sur les façades bâties situées en partie sud-est du linéaire. - Les bosquets de chênes et haies bocagères forment des lignes végétales perpendiculaires à la RD948 qui participent à l'intégration de la zone d'activité dans l'environnement naturel et agricole qui l'entoure. - Règlementation des enseignes des entreprises	- Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de rendre opposable sur le fond et non sur la forme : • Les principes d'aménagement paysagers en façade sur RD948 et bretelle d'accès, déclinés dans le projet urbain (modules bocagers, modules de graminées, bosquets de chênes…) • L'implantation d'une clôture homogène posée par la communauté de communes à l'interface entre espace public et espace privatif des entreprises • La limitation des occupation du sol sur l'espace privatif en façade sur RD948 et bretelle d'accès. • Les principes d'intégration des enseignes et de l'éclairage des entreprises en façade sur RD948 et bretelle d'accès.
SECURITE	- Les accès directs sur la RD948 sont proscrits ; la desserte de l'ensemble du parc d'activités s'effectue par une voirie interne à la zone, raccordée au réseau routier départemental (RD94) par un carrefour de type « tourne à gauche » qui mutera en carrefour giratoire lors de la réalisation des travaux routiers de mise en 2x2 voies de la RD948 et de réalisation du carrefour en dénivelé. - En façade sur la RD948, l 'éclairage du bâti est règlementé afin de ne pas perturber le flux routier.	- Interdiction des accès directs sur la RD948 et bretelle d'accès inscrite dans le Règlement P.L.U. (Article AUe 3) - Indication dans l'OAP : « l'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite ».
NUISANCES	- La localisation de la Zone d'activité (zone AUe) est éloignée des zones urbanisées ; seuls quelques lieux-dits habités ponctuent le territoire rural au sein duquel s'inscrit la zone AUe (pas de co-visibilités directes). - La limite d'implantation du bâti s'établit à une distance minimale de l'axe de la voie à grande circulation de 50 m ou 70 m ; règle adaptée à l'impact visuel attendu des futures constructions. - Limitation des occupations du sol sur l'espace privatif des entreprises en façade sur RD948 et bretelle d'accès pour maîtriser l'impact visuel et garantir une image qualitative de la vitrine du parc d'activité.	- Limites spécifiques d'implantation des constructions reportées sur le plan de zonage du P.L.U. - Maîtrise des occupations du sol sur l'espace privatif des entreprises en façade sur RD948 et bretelle d'accès inscrite dans l'OAP.
ARCHITECTURE	- Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement ; préconisations pour l'implantation des enseignes des entreprises. - Traitement de qualité pour les façades bâties en vitrine vis-à-vis de la RD 948 et bretelle d'accès. - Harmonie des clôtures en façade sur RD 948 et bretelle d'accès ; clôture homogène pour chacune des deux portions du linéaire, de part et d'autre du bosquets de chênes à planter.	- L'Article 11 du Règlement du PLU définit pour le secteur AUea, un cadre spécifique afin de régir la volumétrie des constructions, le traitement des façades (couleur, matériaux), les clôtures… - Indication dans l'OAP : « les enseignes des entreprises devront être intégrées au volume du bâtiment d'activité ».

MAITRISE D'OUVRAGE

Communauté de Communes Vie et Boulogne
24 rue des Landes
85170 LE POIRE-SUR-VIE

- VENDEE -

COMMUNE DE BELLEVIGNY

Projet d'aménagement d'un Parc d'activités économiques "Chantemerle"

ÉTUDE LOI BARNIER

ARTICLE L. 111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

Au Poiré-sur-Vie,
Le 09/05/2017

BET ENVIRONNEMENT

GÉOUEST
SUSSET & ASSOCIES
DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE
www.geouest.fr

26 rue J.Y. Cousteau ◆ BP 50352
85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX Tél. 02 51 37 27 30 – contact@geouest.fr

L16698

SOMMAIRE

I – CADRE GÉNÉRAL DE L'ÉTUDE

1. SECTEUR D'ÉTUDE 5
2. OBJECTIFS 6

II – ETAT DES LIEUX DU SITE - DIAGNOSTIC INITIAL

3. URBANISME 8
4. LOCALISATION CADASTRALE 9
5. RELIEF, TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE 11
5.1. RELIEF ET CARACTÈRE HYDRAULIQUE GÉNÉRAL 11
5.2. RELIEF ET CARACTÈRE HYDRAULIQUE DU SITE ÉTUDIÉ 12
6. RÉLEVÉS DE LA VÉGÉTATION ET INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES 14
6.1. OCCUPATION DU SOL ET HABITATS ÉCOLOGIQUES (HORS ZONES HUMIDES) 14
6.2. INVENTAIRE COMMUNAL DES ZONES HUMIDES 16
6.3. INVENTAIRE ET CARACTÉRISATION DES ZONES HUMIDES DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC INITIAL DU SITE 17
6.4. INVENTAIRE FAUNISTIQUE 18
7. PAYSAGE 21
7.1. UNITÉS PAYSAGÈRES DANS LESQUELLES SE SITUE LE PROJET 21
7.2. TRAME PAYSAGÈRE DANS LAQUELLE SE SITUE LE PÉRIMÈTRE D'AMÉNAGEMENT 23
8. BATI EXISTANT, ACCÈS ET CIRCULATION ROUTIÈRE 25
8.1. BÂTI EXISTANT 25
8.2. DESSERTE / VOIES DE COMMUNICATION 26
8.3. CIRCULATION ROUTIÈRE ET ENVIRONNEMENT SONORE 28

III – PROJET D'URBANISME ET PRÉCONISATIONS

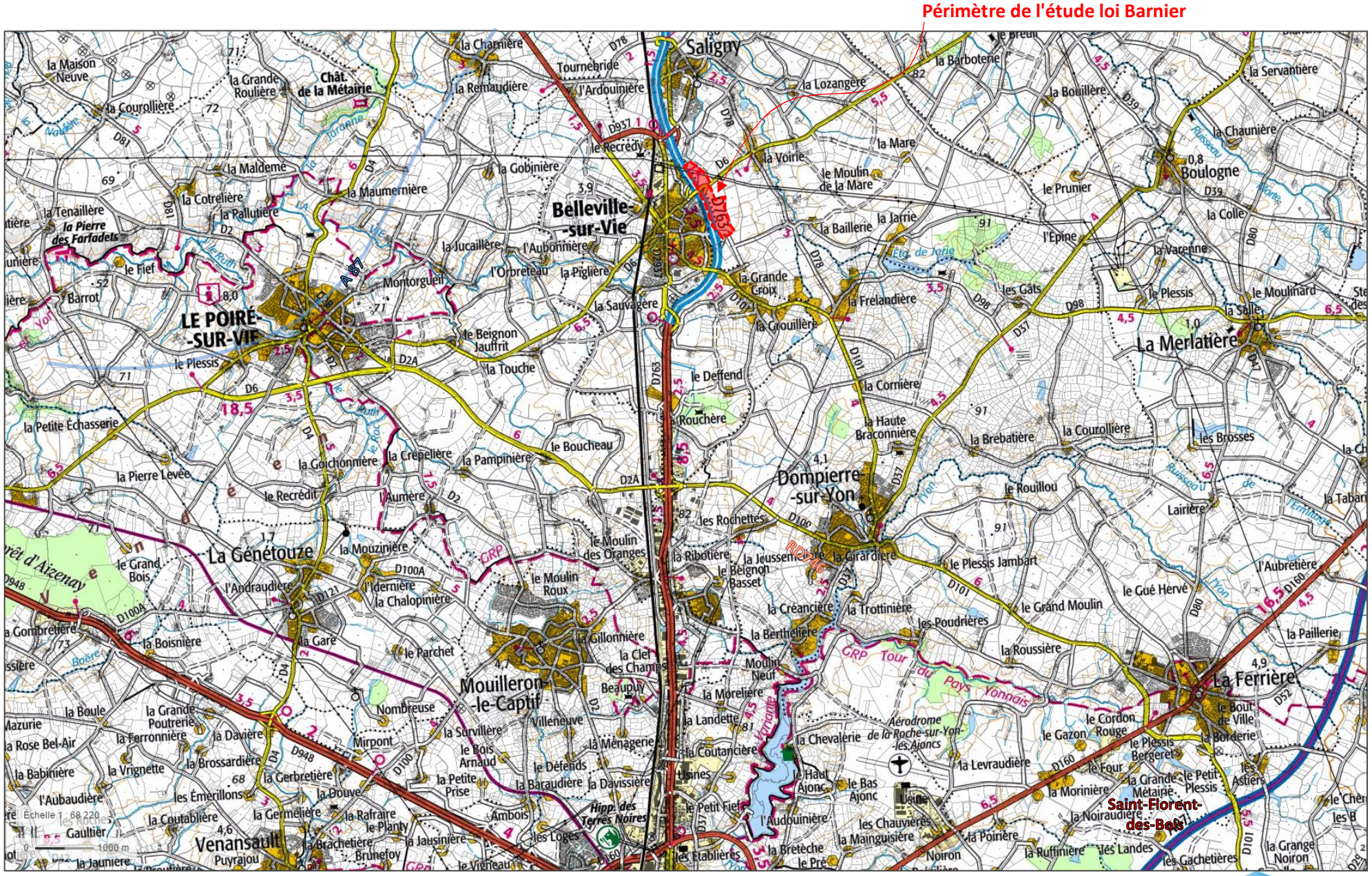
9. SCHÉMA D'ORIENTATION POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS 32

9.1. LE PROJET 32
9.2. CAPACITÉ DE LA ZONE À ÊTRE URBANISÉE 33
9.3. ARCHITECTURE ET ACTIVITÉS 34
9.4. RÉGLEMENTATION D'AMÉNAGEMENT DANS LES ILOTS 34
9.5. AMÉNAGEMENTS PAYSAGERS 34

10. MESURES COMPENSATOIRES 35

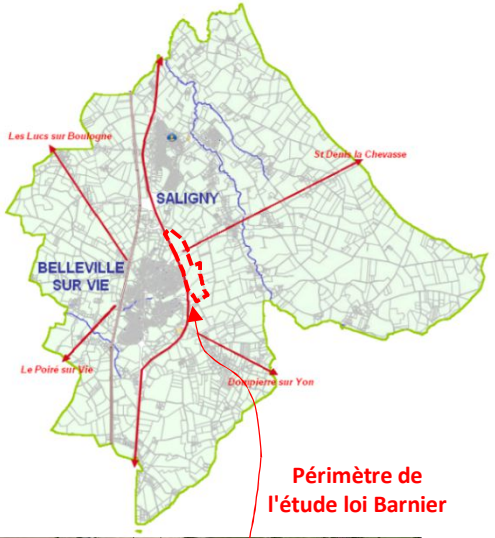
IV – SYNTHÈSES

I - Cadre général de l'étude

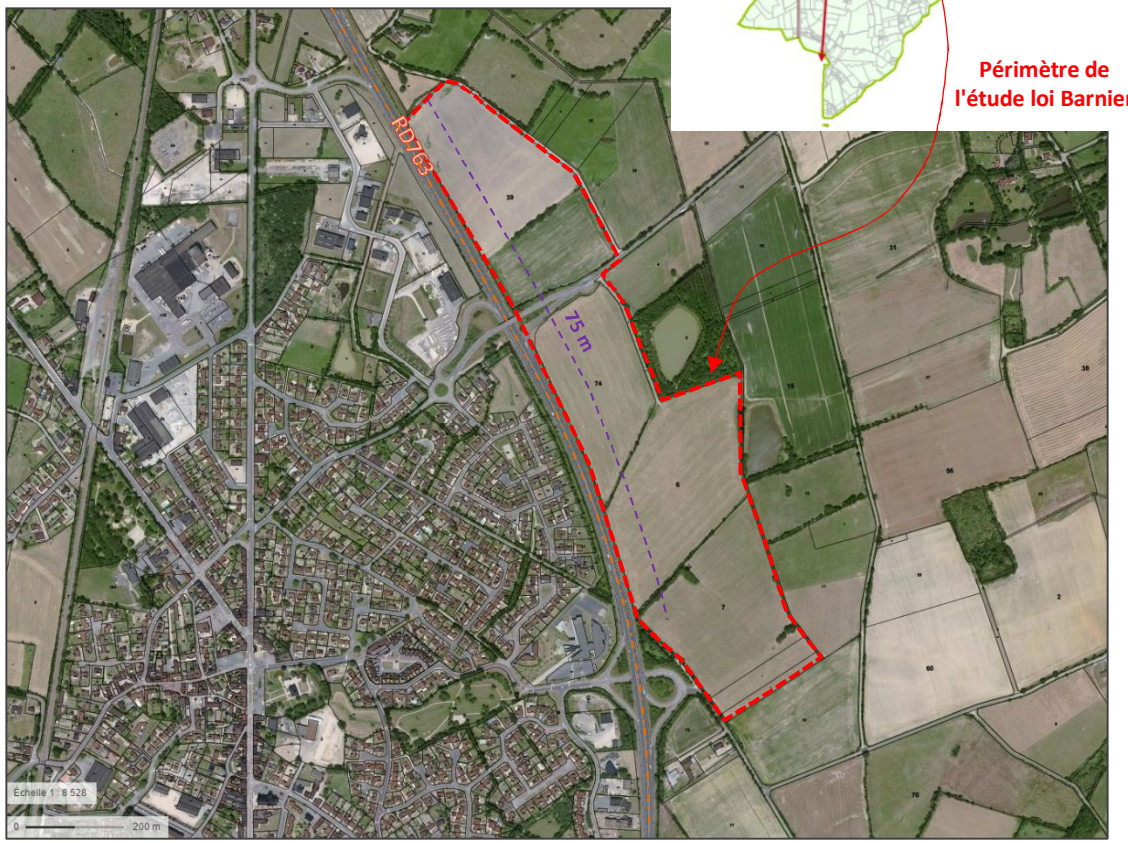

Périmètre de l'étude loi Barnier
Saligny
Belleville-sur-Vie
LE POIRÉ-SUR-VIE
La Merlatière
Dompierre-sur-Yon
La Genétouze
Mouilleron-le-Captif
La Ferrière
Saint-Florent-des-Bois
La Roche-sur-Yon
Venansault
A 87
D763
D6
D2A
D100
D101
D160
GRP
Tour du Pays Yonnais
Échelle 1 : 68 220
0 1000 m

1. SECTEUR D'ÉTUDE

Bellevigny est une commune de La Vendée, située au cœur du département au Nord de l'Agglomération de La Roche-sur-Yon. Issue de la fusion des Communes de Belleville-sur-Vie et Saligny, elle est créée sous le régime de la Commune nouvelle le 1er janvier 2016. Le projet présenté se place sur le territoire de Saligny. Placé à environ 15 km au Nord de La Roche-sur-Yon, chef-lieu du Département, son périmètre est longé par la route départementale RD 763 La Roche s/Yon – Nantes, classée "voie à grande circulation".



La Communauté de Communes Vie et Boulogne porte le projet d'aménager une zone d'activités sur un parcellaire à l'Est de la zone urbaine de Belleville-sur-Vie, au Nord du lieu-dit Le Grand Pli. De par sa position, le site est concerné par les dispositions réglementaires du **Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme** [1] (*Loi Barnier* relative au renforcement de la protection de l'environnement.



De ce fait, un recul de 75 mètres de l'axe de la RD763 est imposé à toute nouvelle construction ou installation, en dehors des zones urbanisées.

De manière à établir un projet cohérent avec les besoins de la Communauté de Communes et les attentes des documents d'urbanisme (*notamment en termes de lutte contre l'étalement urbain, axe majeur de la loi Alur*), **la marge de recul de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD763, applicable à ce jour, se doit d'être réduite.**

La dérogation porte sur la mise en œuvre de cette limite d'urbanisation à 35 m de l'axe de la RD763.

[1] l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme a été abrogé par l' Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12 puis modifié par l'Ordonnance n°2005-1527

2. OBJECTIFS

La Communauté de Communes Vie et Boulogne bénéficie d'une situation géographique idéale. Située à 30 min de Nantes, à 10 min de La Roche-sur-Yon et de Challans, elle souhaite optimiser cette situation centrale en élargissant son panel d'offre foncière pour accueillir de nouveaux entrepreneurs sur son territoire.

Ainsi, l'aménagement de ce projet à côté de la RD763, directement accessible par ce grand axe routier, est aujourd'hui un objectif essentiel pour la Communauté de Communes.

Les objectifs de l'étude sont de :

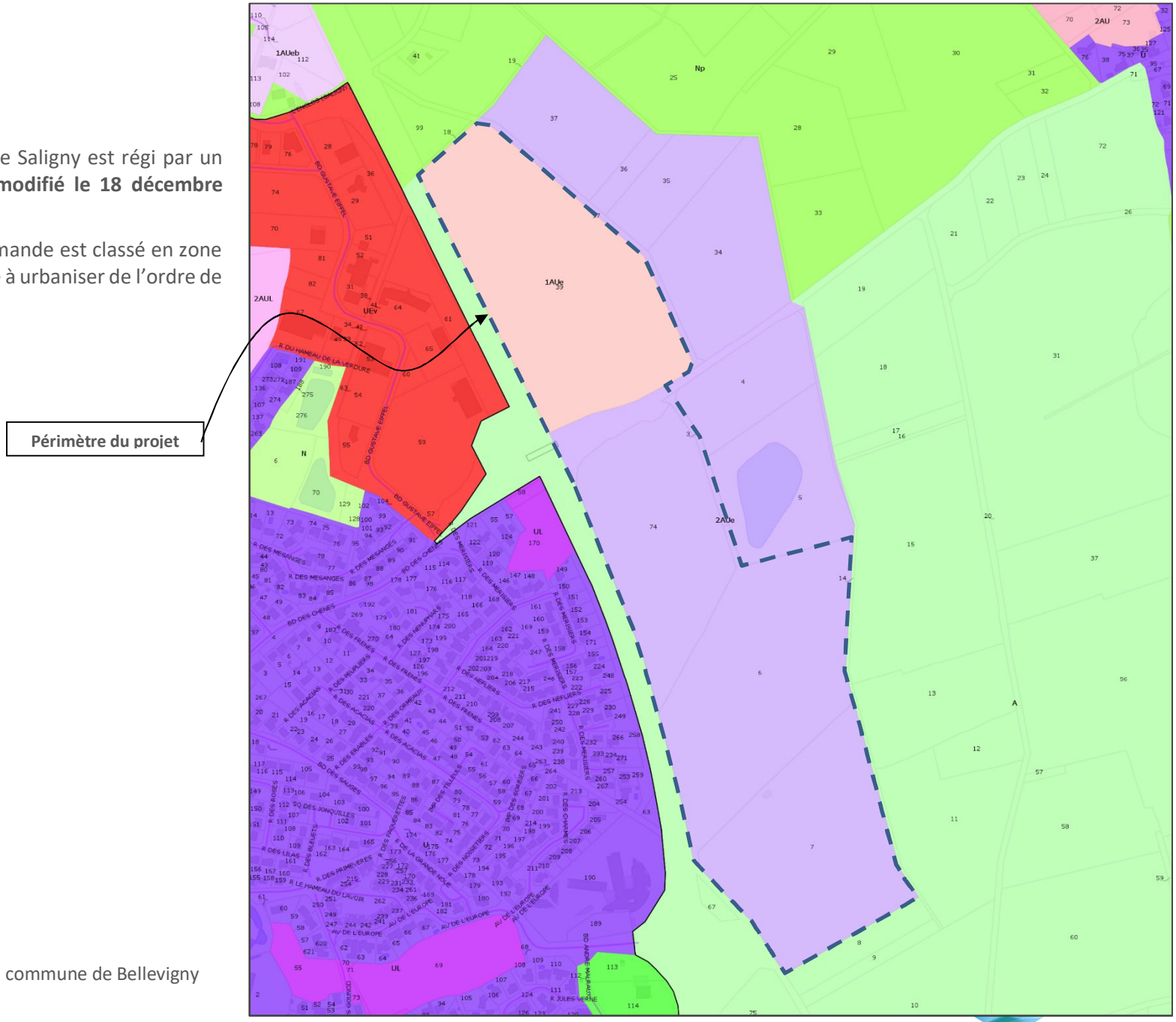
- Rassembler et synthétiser des éléments de réflexion urbaine et environnementale sur le contexte
- Dresser un diagnostic en termes de capacité et potentialités
- Définir les grandes lignes de composition générale des aménagements et constructions nouvelles prévus sur le site
- Donner les indications réglementaires à même de parvenir aux objectifs définis et ainsi réduire la marge de recul de 75m à 35 m de l'axe de la RD763.

II - État des lieux du site
Diagnostic initial

3. URBANISME

L'urbanisme sur l'ancienne commune de Saligny est régi par un **Plan Local d'Urbanisme approuvé le modifié le 18 décembre 2014.**

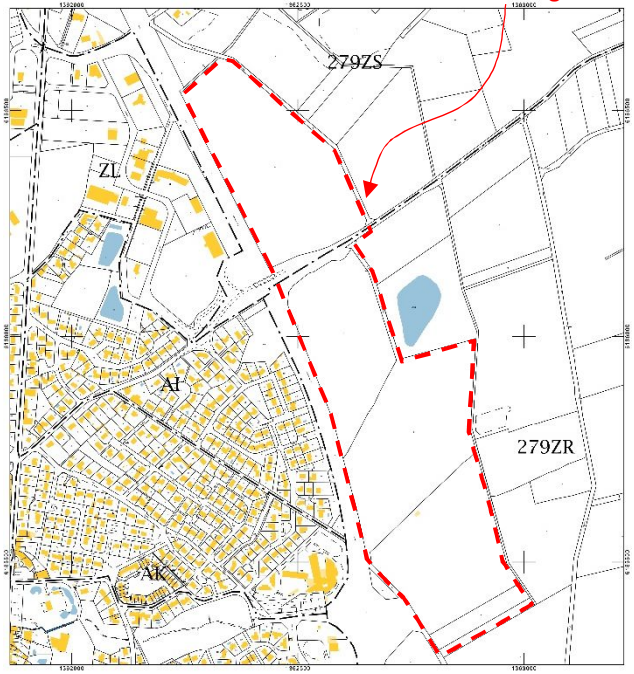
Le secteur concerné par la présente demande est classé en zone 1AUe. Il concerne une surface cadastrale à urbaniser de l'ordre de 9Ha74a90.



Extrait du document d'urbanisme (SIG) de la commune de Bellevigny (document sans échelle)

4. LOCALISATION CADASTRALE

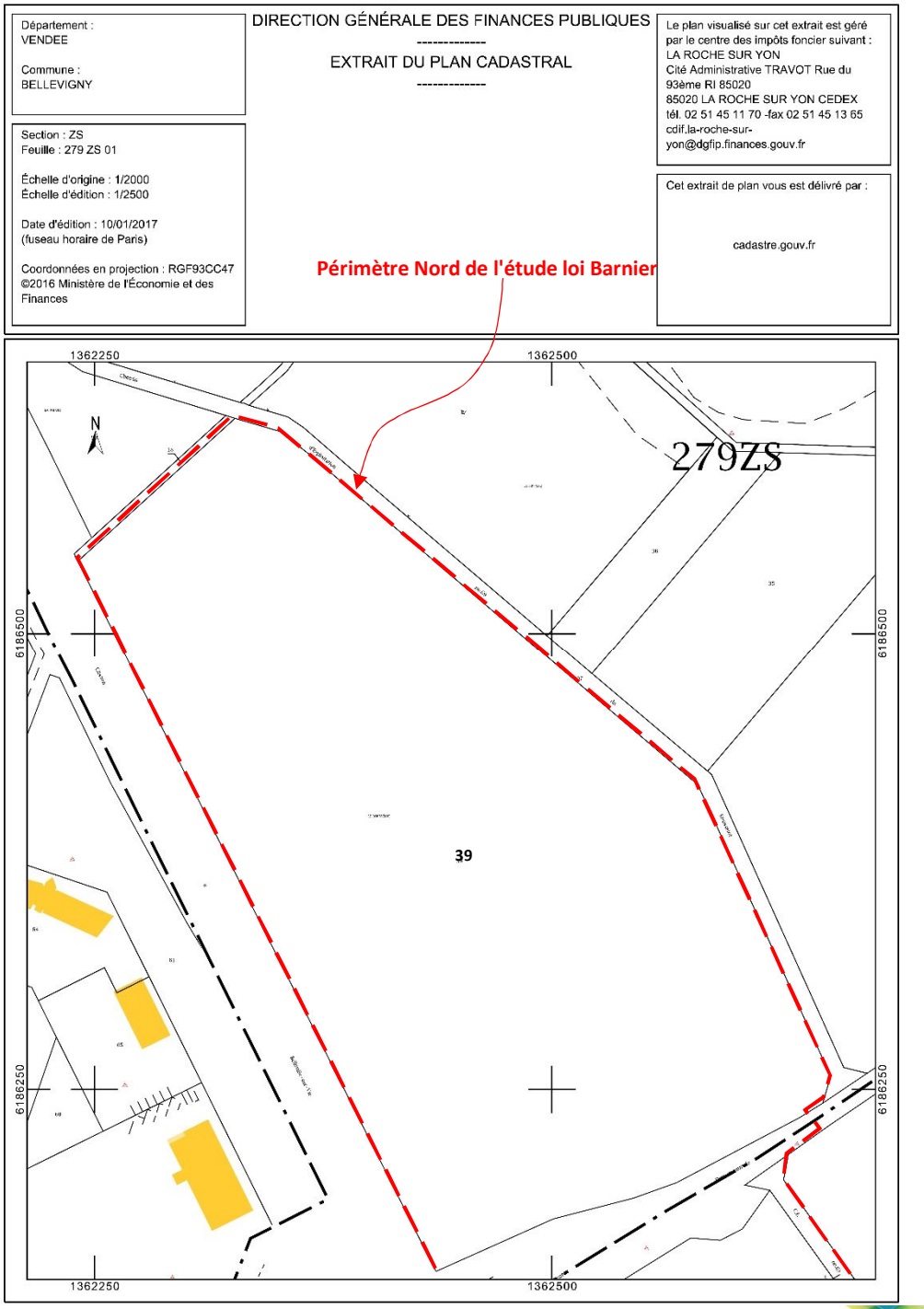
Périmètre global de l'étude loi Barnier



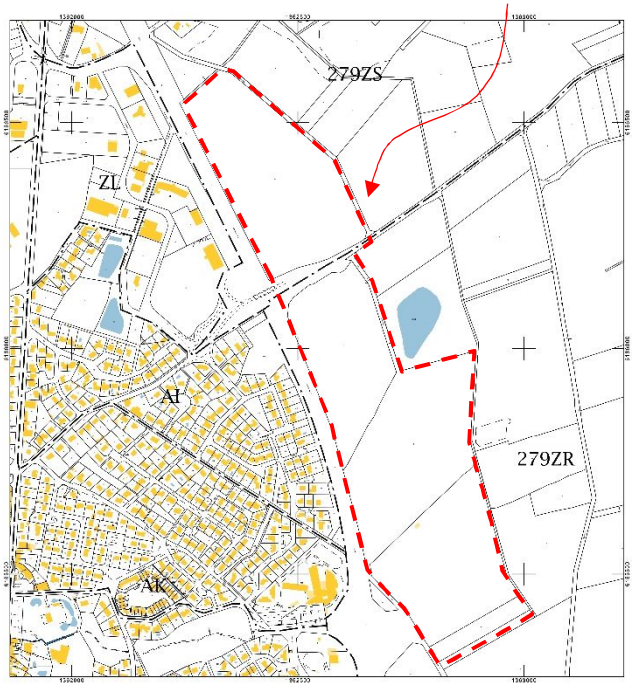
(sans échelle)

Parcelle cadastrée section ZS n°39 : 97 490 m²

Périmètre Nord de l'étude loi Barnier



Périmètre global de l'étude loi Barnier



(sans échelle)

Parcelle cadastrée ZR 3 : 2 060 m²

Parcelle cadastrée ZR 6 : 83 350 m²

Parcelle cadastrée ZR 7 : 69 340 m²

Parcelle cadastrée ZR 8 : 9 140 m²

Parcelle cadastrée ZR 9 : 4 610 m²

Parcelle cadastrée ZR 74 : 60 145 m²

Département :
VENDEE

Commune :
BELLEVIGNY

Section : ZR
Feuille : 279 ZR 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/5000

Date d'édition : 10/01/2017
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC47
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

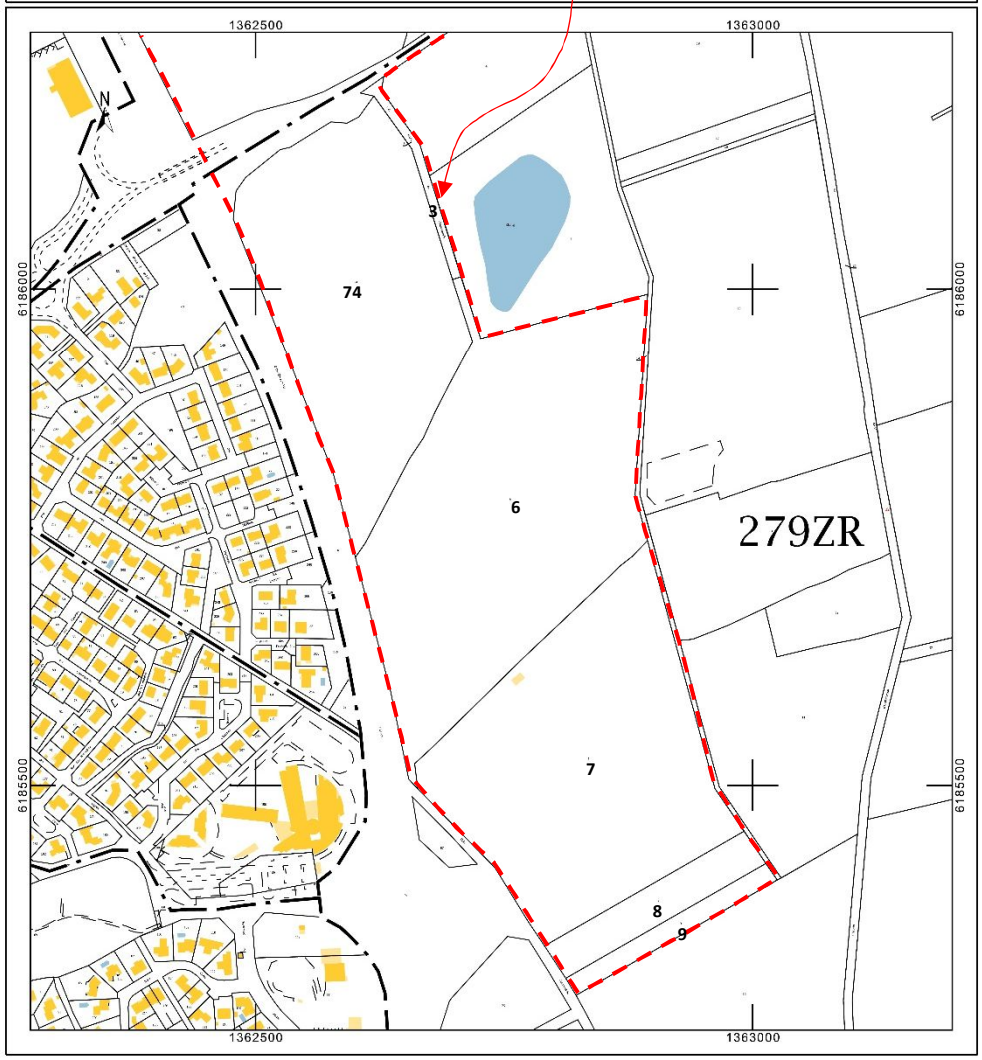
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
LA ROCHE SUR YON
Cité Administrative TRAVOT Rue du 93ème RI 85020
85020 LA ROCHE SUR YON CEDEX
tél. 02 51 45 11 70 -fax 02 51 45 13 65
cdif.la-roche-sur-yon@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

Périmètre Sud de l'étude loi Barnier

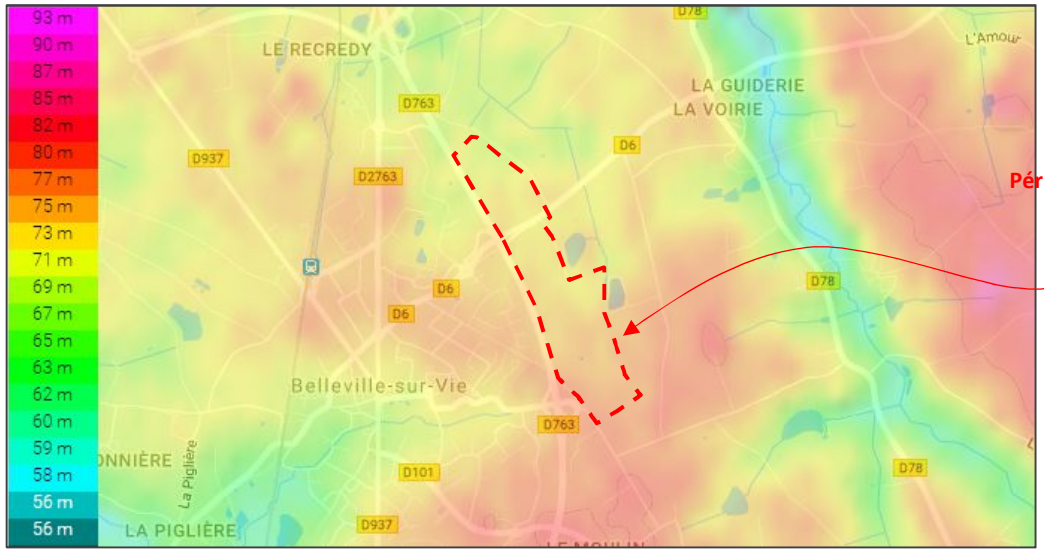


5. RELIEF, TOPOGRAPHIE ET HYDROGRAPHIE

5.1. Relief et caractère hydraulique général

La commune de Bellevigny, dont le vaste territoire couvre **environ 38 km²**, a **une altitude variant de 47 mNGF à 91 mNGF**.

Le territoire communal est marqué par **le passage d'une vallée du ruisseau de La Mongeoire, affluent de la rivière La Boulogne**.



topographic-map.com

Ruisseau de La Mongeoire

Le ruisseau de La Mongeoire est formé par la convergence des ruisseaux de La Jarrie et du ruisseau de La Rousselière. Il s'écoule sur environ 4 km avant de confluer avec la Rivière La Boulogne et draine un bassin versant d'environ 2 000 ha.

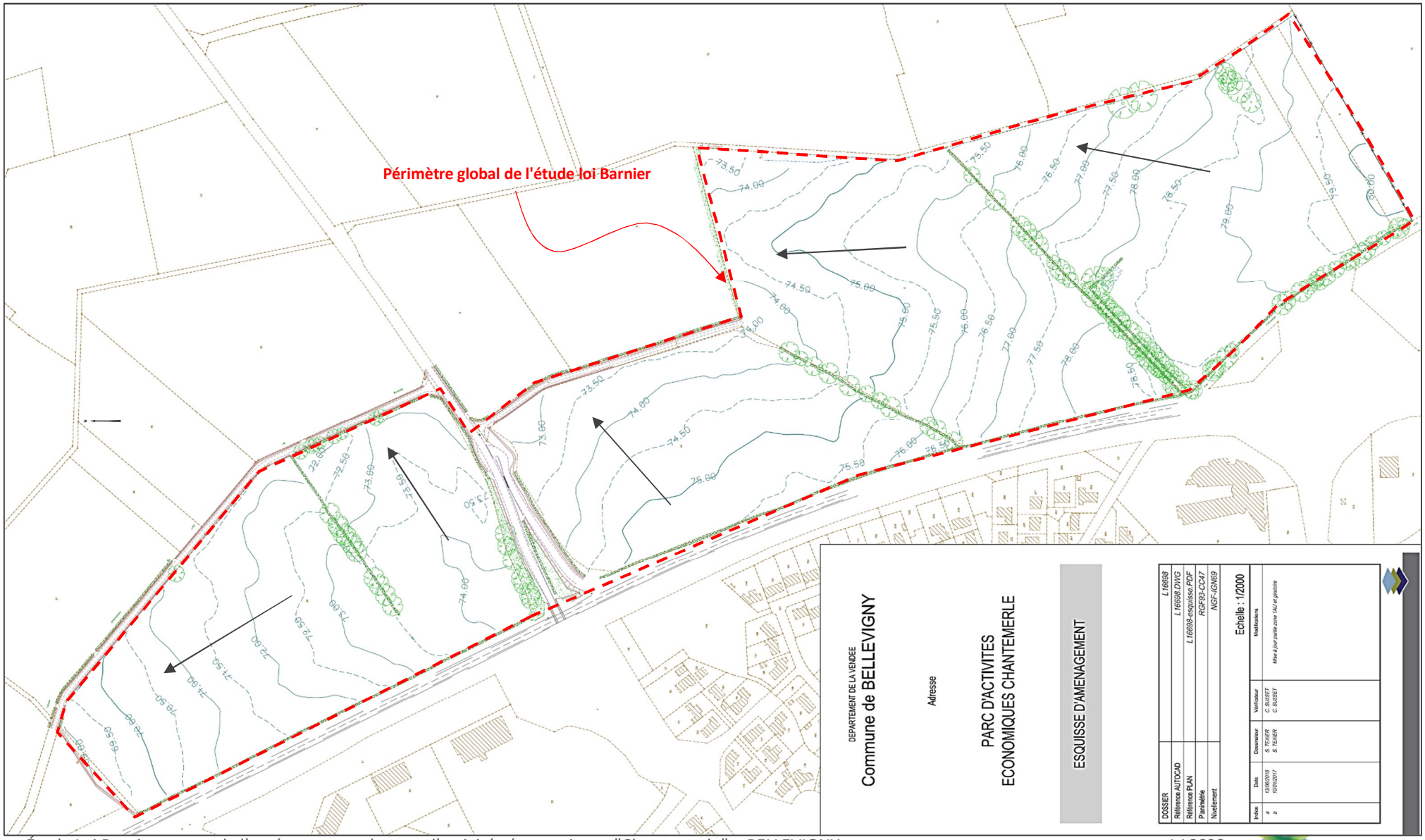
Rivière La Boulogne

La rivière La Boulogne prend sa source en Vendée, sur la commune de Saint-Martin des Noyers (village de la Goupillère). Le long de son cours d'environ 86 km, elle arrose notamment les communes de Boulogne, Saint-Denis-la-Chevasse, Les Lucs-sur-Boulogne, Rocheservière, Saint-Philbert-de-Bouaine en Vendée puis Corcouée-sur-Logne et Saint-Philbert-de-Grandlieu en Loire-Atlantique où elle se jette dans le Lac de Grand-Lieu. À l'Ouest de Saint-Philbert-de-Bouaine, elle reçoit l'apport d'un premier affluent sur sa rive gauche, l'Issoire, puis avant le bourg de Saint-Philbert, elle reçoit un second affluent de rive gauche, La Logne.

Le régime hydraulique de cette rivière est lié au caractère imperméable de la couverture pédologique induisant principalement des circulations rapides de surface. La Boulogne présente donc un régime hydrologique très contrasté avec des crues moyennement élevées et des étiages sévères.

5.2. Relief et caractère hydraulique du site étudié

Relief et topographie sur le site



L'altitude dans le périmètre d'étude loi Barnier varie de 80,30 mNGF à 68,97 mNGF. La pente est homogène du Sud vers le Nord.

Fonctionnement hydraulique du site

Extrait de l'étude du diagnostic hydraulique et environnemental du site (ATLAM, juin 2016)

Les eaux pluviales du projet sont collectées par un affluent temporaire du ruisseau de la Mongeoire, le "ruisseau de la Grange", qui s'écoule en limite Est et Nord-est du site.

Le site d'étude présente deux points de rejet dans ce cours d'eau - dénommé "*ruisseau de La Grange*" - : l'un au Sud, en lien avec le tête de versant, et l'autre en limite Nord.

Elles ruisselent directement vers ce cours d'eau ou par l'intermédiaire de fossés.

Le fossé au Nord recueille également des eaux amont, provenant notamment de la zone d'activités de la Petite Verdure à l'Ouest de la RD763.



Fossé en limite nord (exutoire du site)



Fossé en bordure du chemin



Fossé en limite sud-est



Au Sud du site, le "ruisseau de la Grange"

(Photos : ATLAM)

Milieu aquatique et zone tampon

Une mare est présente dans le périmètre d'étude loi Barnier ; deux plans d'eau sont présents en limite Est du site étudié (*Extrait de l'étude du diagnostic hydraulique et environnemental du site (ATLAM, juin 2016).*

La mare, située au Sud, est principalement alimentée par les eaux de précipitations :



La mare au centre du site *(Photo : ATLAM)*

Des zones humides ont été identifiées et délimitées sur le site (environ 21 100 m², cf. paragraphe 6), en lien avec les dépressions de terrain notamment en bordure des principaux fossés. Ces zones humides se répartissent en 4 secteurs ; toutes les zones humides ont été identifiées comme ayant présentant un rôle de régulation des eaux de ruissellement.

6. RÉLEVÉS DE LA VÉGÉTATION ET INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES

6.1. Occupation du sol et habitats écologiques (hors zones humides)

Extrait de l'étude du diagnostic hydraulique et environnemental du site (ATLAM, juin 2016)

Le site du projet, situé en position de plateau, se trouve essentiellement cultivés, mais comprend : une parcelle de prairie au Sud ; des haies bocagères et arbres isolés, de qualité diverse […].

- ⇨ Cultures

[…] la grande majorité des parcelles, soit environ 23 ha, sont cultivées. La flore se trouve appauvrie par les travaux du sol ; seule persiste une bande de végétation en périphérie et à proximité des haies (Barbarée commune, Bugrane, Carotte sauvage, Chicorée sauvage, Cirse commun, Fumeterre, Gaillet gratteron, Garance

voyageuse, Grande marguerite, Liseron des champs, Morelle douce-amère, Mouron rouge, Myosotis, Oseille, Petite centaurée, Pissenlit, Porcelle enracinée, Ravenelle, Ray grass, Renoué du Japon, Séneçon commun, Trèfle, Vergerette du Canada, Véronique petit chêne, Vesce hérissée, Vesce cultivée, Vigne cultivée). Aucune de ces espèces ne bénéficie d'une protection. Ces milieux ne présentent pas d'intérêt floristique particulier.

⇨ Prairies

Seul un ilot de prairie, d'une superficie d'environ 8 ha, qui sert de pâturage pour les bovins, est préservé au sud du site. En fonction du degré d'humidité on distingue :

- De la prairie mésophile : code Corine Biotopes 38.1. Celle-ci est liée à un sol frais mais bien drainé, à l'interface des cultures et espaces humides.
- De la prairie méso-hygrophile à hygrophile : code Corine Biotopes 37.2 – Prairie humide eutrophe. Il s'agit de la prairie identifiée comme zone humide, au sud-est du site, en lien avec le fossé et la mare.

⇨ Haies et arbres

Le site d'étude comprend un linéaire d'environ 3 100 ml de haies, dont aucune n'est classés au document d'urbanisme de la commune. La répartition de ces haies par type est la suivante : haies arborées : 490 ml, haies arbustives : 1 450 ml, haies buissonnantes : 510 ml et haies horticoles et plantations récentes : 650 ml.

Seules les haies horticoles et plantations récentes, notamment situées en bordure de la RD 763, ne présentent aucun intérêt écologique. Les autres haies sont à prendre en considération dans le projet, notamment les haies en lien avec les zones humides. En complément, des arbres de haut jet et têtards sont présents au sein des parcelles en prairie. Les plus beaux sujets, notamment au sud du site d'étude sont à prendre en considération dans le projet d'aménagement.



Plantation récente en bordure de la RD763



Haie buissonnante le long de la RD 763



Haie arborée au centre du site



Alignement d'arbres au sud du site

(Photos : ATLAM)

6.2. Inventaire communal des Zones humides

La commune déléguée de Saligny a fait réaliser cette étude par le Syndicat du Bassin Versant de GrandLieu, qui a accompagné chacune des collectivités du bassin versant hydraulique dans cette démarche collective et participative.

La cartographie des zones humides recensées, et dont les données ont été collectées ou données par les collectivités (Communautés de communes, communes) et/ou les différents organismes afférents aux inventaires communaux (Syndicat Mixte de SAGE, Chambre d'agriculture, Bureaux d'études) est accessible sur le site Réseau Partenarial des Données sur les Zones Humides (sig.reseau-zones-humides.org).

La Commune de Saligny a toutefois été contacté pour avoir les cartes validées par la CLE le 26/09/2014. Selon cette cartographie des zones humides ont été répertoriées dans le périmètre de l'étude loi Barnier :



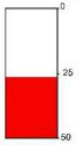
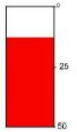
Extrait de la cartographie communale des zones humides (Syndicat du bassin versant de GrandLieu, Mairie déléguée de Saligny – septembre 2016)

6.3. Inventaire et caractérisation des zones humides dans le cadre du diagnostic initial du site

Extrait de l'étude du diagnostic hydraulique et environnemental du site (ATLAM, juin 2016)

La délimitation des zones humides a été réalisée conformément à l'arrêté interministériel du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.2147-1 et R. 211-108 du code de l'environnement.[…]

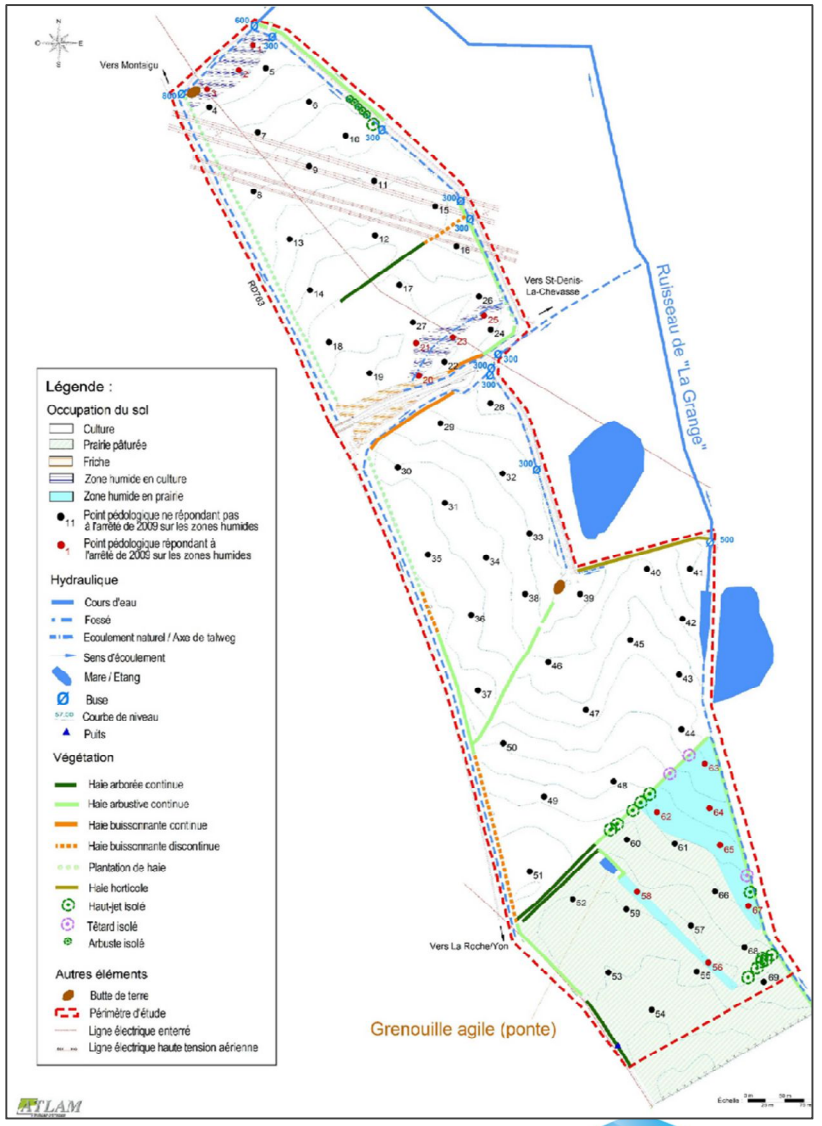
Dans le cadre de cette étude, 69 sondages pédologiques ont été réalisés dont les résultats sont les suivants :

N° des sondages	Profil des sondages	Description	Classe du tableau GEPPA
N°4 à 19, 22, 24, 26, 27, 28, 32, 33, 37, 38, 39 à 55, 57, 59, 60, 61, 66, 68, 69		Présence d'un horizon rédoxique au-delà de 0,25 m, sans gley avant 0,80 m.	Classe IVc **Zone non humide**
N°1 à 3, 20, 21; 23, 25, 56, 58, 62 à 65 et 67.		Présence d'un horizon rédoxique avant 0,25 m et s'accentuant en profondeur.	Classe Vb **Zone humide**
N° 29 à 31, 34 à 36.		Absence d'horizon rédoxique avant 0,50 m.	Classe III **Zone non humide**

⇨ **Zones humides en prairie : 14 000 m²**

Ces zones se répartissent en deux espaces au sud du site d'étude :

- Le premier espace, d'une surface de 11 900 m², se situe au sud-est en lien avec le fossé. Pâturé par des bovins, il présente une végétation caractéristique de milieux humides, mais avec un taux de recouvrement inférieur à 50%. Celle-ci est représentée par le jonc glauque (*Juncus inflexus*), le jonc diffus (*Juncus effusus*), l'oseille sanguine (*Rumex sanguineum*), l'agrostide stolonifère (*Agrostis stolonifera*), le vulpin grenouillé (*Alopecurus geniculatus*), espèces accompagnées par le dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), la houlque laineuse (*Holcus lanatus*), le pâturin commun (*Poa trivialis*) et la renoncule âcre (*Ranunculus acris*).



Cette zone humide présente principalement un rôle de régulation et pour la partie la plus basse un rôle de soutien de la nappe en lien avec le fossé. Le cortège floristique indicateur des milieux humides, bien qu'inférieur à 50 %, lui confère un certain rôle biologique.

- Le second espace, d'une surface de 2 100 m², correspond à une dépression à l'emplacement d'une ancienne haie. Pâturé par des bovins, il présente également une végétation caractéristique de milieux humides, mais avec un taux de recouvrement inférieur à 50%. Celle-ci est représentée par le jonc glauque (*Juncus inflexus*), le jonc diffus (*Juncus effusus*), accompagnés par la houlque laineuse (*Holcus lanatus*), le pâturin commun (*Poa trivialis*) et la renoncule âcre (*Ranunculus acris*).

De par sa situation et ses caractéristiques, la zone humide présente simplement un rôle de régulation.

⇨ **Zones humide en culture : 7 100 m²**

Ces zones humides se répartissent également en deux espaces :

- Le premier espace, d'une surface de 4 000 m², se situe au nord en lien avec le fossé. Il correspond à un espace entretenu et retourné régulièrement qui présente principalement un rôle de régulation.

Bien que géré de façon intensive cette zone humide pourrait, le cas échéant, être valorisée, puisqu'elle se situe en bordure d'un fossé important lui conférant un rôle hydraulique non négligeable.

- Le second espace, d'une surface de 3 100 m², se trouve en lien avec une dépression au milieu d'une culture, au centre du projet.

De par sa gestion et sa position topographique (déconnectée du réseau hydrographique), cette zone humide assure seulement une fonction de rétention des eaux pluviales ; son rôle biologique est relativement limité.

6.4. Inventaire faunistique

Extrait de l'étude du diagnostic hydraulique et environnemental du site (ATLAM, juin 2016)

6.4.1. Mammifères

L'inventaire des mammifères a été réalisé à partir des indices de présence et de manière plus aléatoire, sur l'observation directe d'individus présents sur le site. 3 espèces ont été observées de manière directe ou bien à partir des indices de passage : le lapin de garenne (Oryctolagus cuniculus), _ le chevreuil (Capreolus capreolus) et le lièvre d'Europe (Lepus europaeus).

Aucun des mammifères recensés n'est protégé. Ces différentes espèces peuvent également être communes à très communes à plus ou moins grande échelle.

Concernant les chiroptères ; aucune étude spécifique n'a été réalisée. La partie sud du site, constituée de prairies, associées à des milieux humides et à des linéaires de haies, forme potentiellement un milieu intéressant en tant que source de nourriture, pour les chiroptères qui viennent chasser en lisière de haies.

De manière générale, les haies du site d'étude font office d'axe de transit et de déplacement pour les chauves-souris. En revanche, l'expertise des arbres n'a pas mis en évidence la présence de cavités favorables à l'installation d'une colonie hivernale ou estivale de mise bas à l'échelle du site.

6.4.2. Amphibiens

La mare, au sud du site, présente une espèce protégée : la grenouille agile. Il s'agit d'une espèce protégée nationalement (article 2 de la liste des espèces de reptiles et d'amphibiens protégés - protection des individus et de leurs habitats) et inscrite à l'annexe IV de la directive Habitats. Une ponte a été observée, confirmant que cette pièce d'eau fait office de zone de reproduction pour l'espèce.

Le plan d'eau d'agrément, quant à lui, n'abrite que de la grenouille verte (*Pelophylax esculenta*), espèce non protégée.

6.4.3. Reptiles

Des transects ont été réalisés le long des haies et des espaces buissonnants pour tenter d'observer des reptiles. Les refuges (pierres, souches, branches, …) existants, et potentiellement utilisés par ces espèces, ont également été inspectés avec précaution.

Aucun individu n'a été observé.

6.4.4. Insectes

La diversité des habitats, et la présence de haies et de surfaces buissonnantes, procurent un contexte plutôt favorable aux insectes.

L'inventaire a été réalisé par transects établis le long des différents habitats présents. Les espèces ont été identifiées à l'ouïe (stridulations d'orthoptères), ou à vue, notamment après capture à l'aide d'un filet (orthoptères, lépidoptères, odonates).

- Lépidoptères : 6 espèces ont été observées au stade adulte, plutôt en lisière de haies ou sur les prairies : l'aurore (*Anthocharis cardamines*), le tircis (*Pararge aegeria*), le vulcain (*Vanessa atalanta*), la piéride du chou (*Pieris brassicae*), l'azuré commun (*Polyommatus icarus*) et le souci (*Carlias crocea*). Celles-ci utilisent les couverts herbacés comme plantes hôtes pour recevoir la ponte et assurer le développement des chenilles. Aucune de ces espèces n'est protégée, ni déterminante pour le classement en ZNIEFF ; elles restent communes à l'échelle locale.
- Coléoptères : chaque haie a été longée des deux côtés afin de relever la densité des arbres et les indices d'activité biologique (galerie d'insectes xylophages, présence de terreau…). Il en ressort qu'aucun arbre présent dans les haies ou arbres isolés ne présente de galeries d'insectes xylophages ou de terreau, pouvant accueillir ces insectes. Par conséquent, les arbres situés sur le projet ne sont pas concernés par ces espèces protégées.
- Odonates et orthoptères : aucune espèce n'a été observée, compte tenu de la période des investigations. Les zones prairiales et les points d'eau restent les zones les plus favorables pour l'accueil des odonates et orthoptères.

6.4.5. Oiseaux

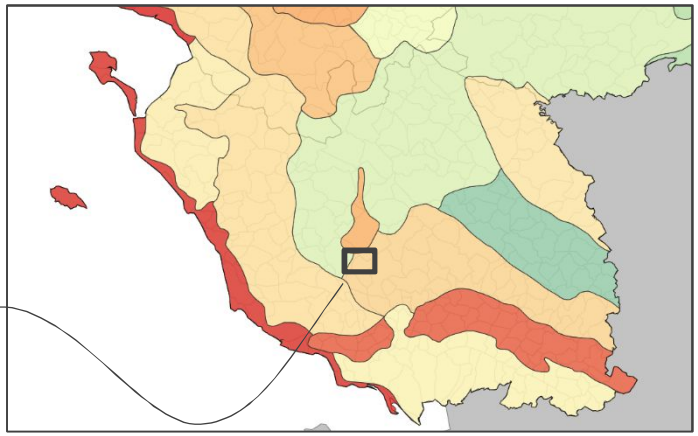
L'inventaire des oiseaux s'est appuyé sur des points d'observation et d'écoute en couvrant la totalité du site. Ainsi, chaque espèce, vue ou entendue, a été localisée en référençant l'activité de l'individu observé (en chasse, posé, nicheur possible ou certain, en vol…). Les haies arborées à buissonnantes, constituent des milieux attractifs pour les passereaux. Les prairies mésophiles et les ronciers leurs fournissent par ailleurs les insectes dont ils ont besoin toute ou partie de l'année. Ainsi, sur le site, 14 espèces d'oiseaux ont été observées, dont 10 sont protégées nationalement. Aucune de celles-ci n'est déterminante pour le classement en ZNIEFF, ou inscrite sur les listes rouges comme vulnérable ou menacée.

Il s'agit d'espèces communes dans la région, fréquentant des milieux variés et communs, telles que la fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*), la mésange charbonnière (*Parus major*), le pinson des arbres (*Fringilla coelebs*), le troglodyte mignon (*Troglodytes troglodytes*), la mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*), le pic vert (*Picus viridis*), le rouge-gorge familier (*Erithacus rubecula*)… Leur comportement (chant, nourrissage) a permis de les considérer comme des nicheurs probables ou certains dans ce milieu, hormis le faucon crécerelle (*Falco tinnunculus*), la buse variable (*Buteo buteo*), l'hirondelle rustique (*Hirundo rustica*), qui se contentent de chasser au niveau des prairies ou des cultures.

7. PAYSAGE

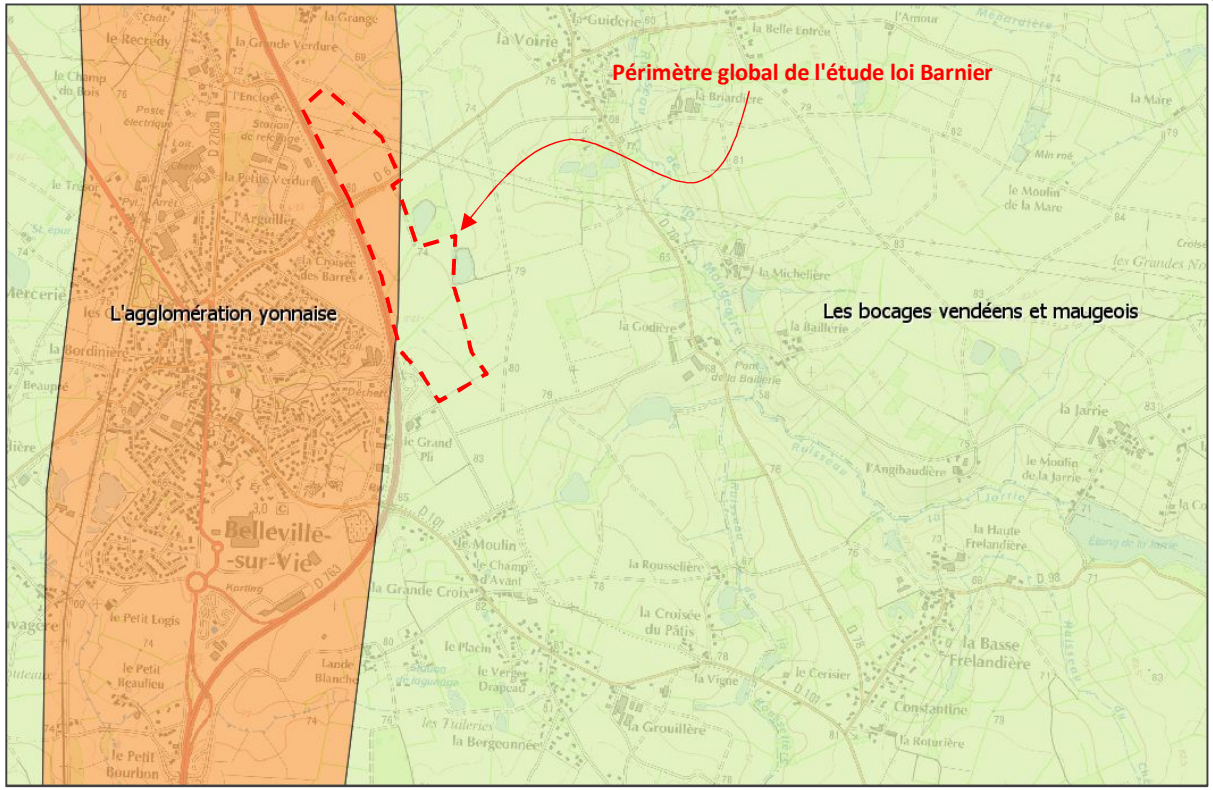
7.1. Unités paysagères dans lesquelles se situe le projet

Le paysage de la Vendée est composé par différentes unités, variées par leur relief, leur occupation, les influences maritimes ou continentales qu'elles peuvent avoir, etc. (La Côte vendéenne, le Bocage rétrolittoral, le Bocage du Lay et de la Vendée, la Plaine du Bas-Poitou, le Marais poitevin, le Marais Breton vendéen...).

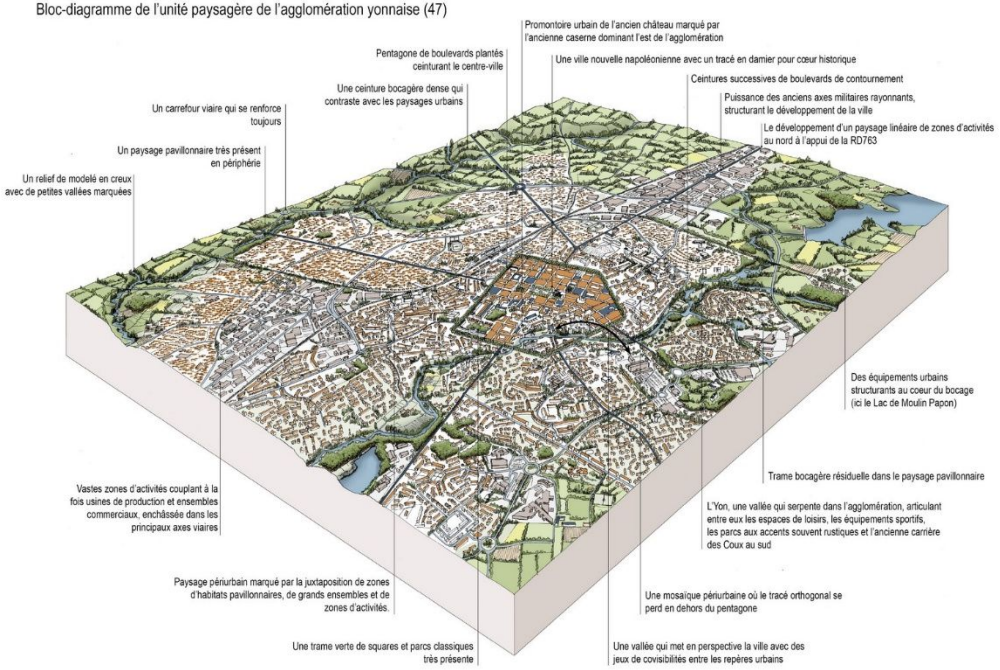


Le périmètre d'étude loi Barnier comporte deux unités paysagères :

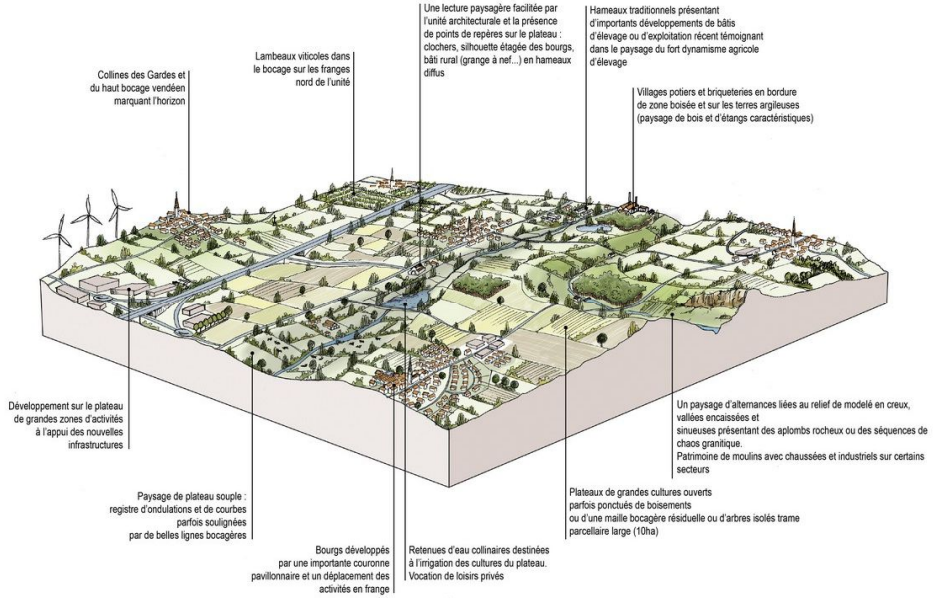
- Unité paysagère "L'agglomération yonnaise"
- Unité paysagère "Les bocages vendéens et maugeois".



Bloc-diagramme de l'unité paysagère de l'agglomération yonnaise (47)



Bloc-diagramme de l'unité paysagère des bocages vendéens et maugeois (37)



Extrait du document Atlas des paysages en Vendée – DREAL, 2016)



Périmètre global de l'étude loi Barnier

Le périmètre du projet, malgré le signalement, sur la carte d'unités paysagères, de la partie Nord du site dans le secteur paysager "L'agglomération yonnaise", fait partie de l'unité "Les bocages vendéens et maugeois".

En effet, les terrains sont situés en lisière de la frange urbaine de Belleville-sur-Vie, du côté Est de la RD763 et, comme précisé dans l'atlas des paysages des Pays de Loire "En dehors de la composition en damier du cœur historique et des axes structurants, c'est le modèle de la trame bocagère qui prévaut dans l'organisation des quartiers périphériques de l'agglomération (*yonnaise*). Cela inscrit clairement l'agglomération yonnaise dans les paysages de l'unité paysagère des bocages vendéens et maugeois."

7.2. Trame paysagère dans laquelle se situe le périmètre d'aménagement

Composition paysagère sur le secteur



Perspectives paysagères sur le site étudié depuis la RD763





Présence d'une haie bocagère élevée (au Sud du site)



Présence d'une haie arbustive basse formant une trouée (au Sud du site)



Présence d'une haie arbustive basse formant une trouée (au Sud du site)



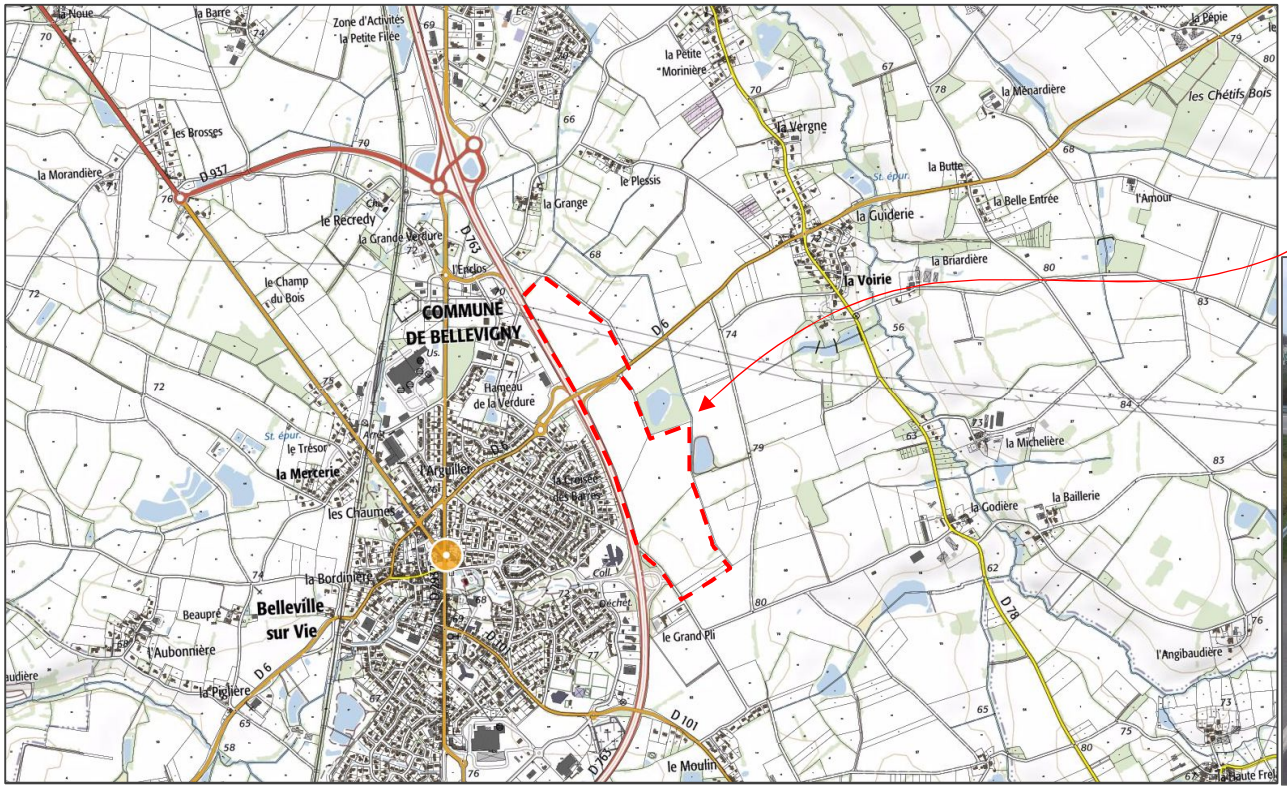
Présence d'une haie élevée et dense (au Nord du site)

8. BATI EXISTANT, ACCÈS ET CIRCULATION ROUTIÈRE

8.1. Bâti existant

Le côté Est de la 2x2 voies n'est quasiment pas bâti dans ce secteur, et à proximité de la route départementale : seule une habitation est présente au lieu-dit Le Grand Pli au Sud puis quelques habitations dans le hameau de La Grange au Nord.

Le côté Ouest de la 2x2 voies dans ce secteur est en revanche densément bâti avec un premier front occupé par la ZA La Verdure, puis la ville de Belleville-sur-Vie.

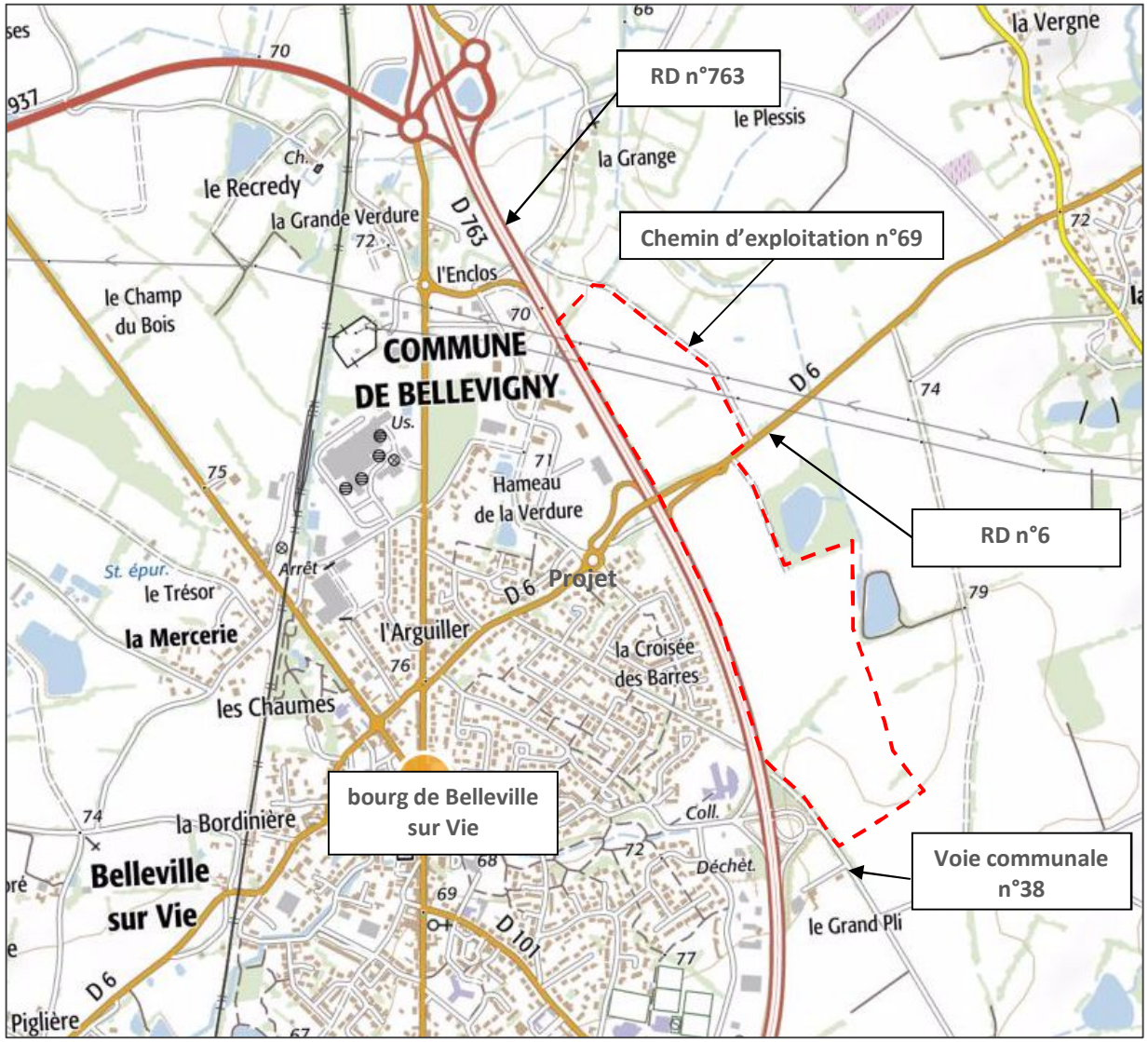


Extrait de la carte IGN (sans échelle, geoportail.fr)



Vue depuis le pont routier avec face au projet la ZA La Verdure existante

8.2. Desserte / voies de communication



Le terrain est actuellement bordé par 4 voies de communication :

- La route départementale n°763 (2x2 voies, axe reliant La Roche sur Yon à Nantes) d'une emprise de 38,00 m offre une chaussée d'environ 2 x 8,00 m bordée de part et d'autre d'accotements enherbés avec fossés latéraux et terre-plein central enherbé
- La route départementale n°6 (reliant Belleville sur Vie à Saint Denis la Chevasse) d'une emprise d'environ 11,30 m offre une chaussée d'environ 7,00 m bordée de part et d'autre d'accotements enherbés avec fossés latéraux
- Le Chemin d'exploitation n°69 d'une emprise de 8,50 m avec une chaussée en empierrement de 3,30 m de large avec fossés latéraux également
- la Voie Communale n°38 d'une emprise de 8,50 m avec une chaussée bordée de part et d'autre de fossés.

Le parcellaire étudié est desservi par la RD6.

Extrait de la carte IGN (sans échelle, geoportail.fr)

8.2.1. La route départementale n°763

Cet axe est situé en limite Ouest du projet.



8.2.2. La route départementale n°6





8.3. Circulation routière et environnement sonore

8.3.1. Environnement sonore

En application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, les infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories selon le niveau de bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante.

Un secteur affecté par le bruit est une zone qui s'étend de part et d'autre d'une infrastructure classée dont la largeur maximum est de 300 mètres. La largeur du secteur dépend de sa catégorie :

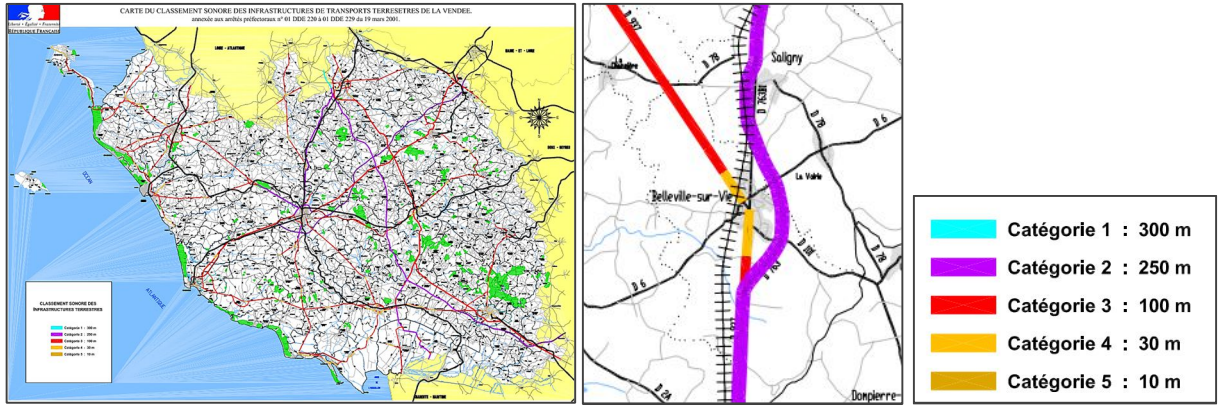
- 300 m en catégorie 1
- 250 m en catégorie 2
- 100 m en catégorie 3
- 30 m en catégorie 4
- 10 m en catégorie 5.

Cette zone est destinée à couvrir l'ensemble du territoire où une isolation acoustique renforcée des constructions nouvelles sera nécessaire. Elle peut être réduite si cela se justifie, en raison de la configuration des lieux.

Le classement a pour effet d'affecter des normes d'isolement acoustique de façade à toute construction érigée dans un secteur de nuisance sonore. En ce sens, l'isolement requis est une règle de construction à part entière, dont le non-respect engage la responsabilité du titulaire du permis de construire.

Les constructions nouvelles concernées sont : les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Pour le site de Bellevigny, le classement est en catégorie 2 :

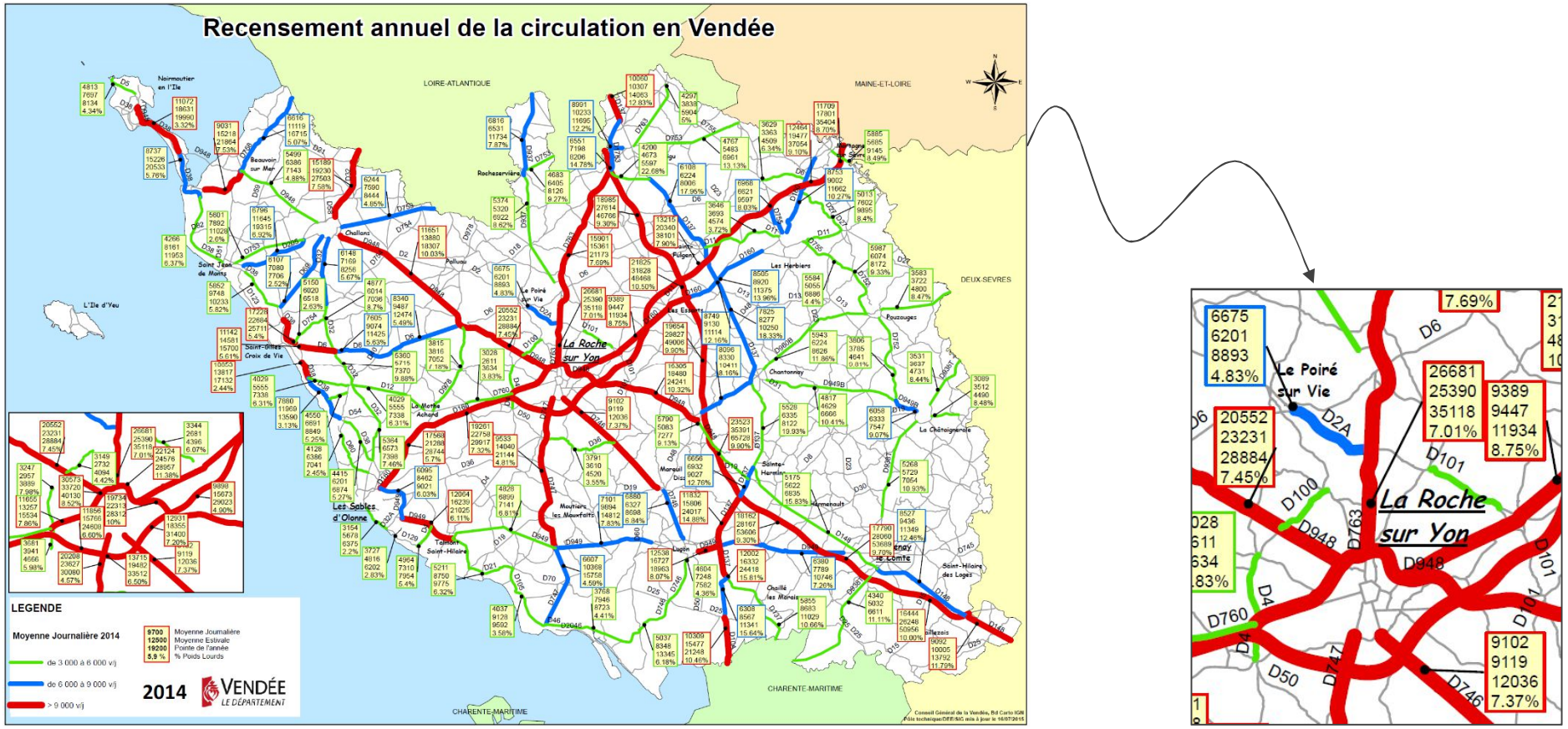


Extraits de la cartographie départementale du classement sonore des infrastructures routières (Département, 2013)

8.3.2. Circulation routière

⇨ Route départementale La Roche/Nantes (RD763)

Selon les comptages établis par le Département, le trafic routier sur la RD763 s'établit à 26 681 véhicules / jour, avec 7 % de poids-lourds comptabilisés.



Extrait du comptage routier réalisé sur la RD763 par le Département (Département, 2015)

⇨ Route départementale Belleville/Saligny (RD6)

Nom du site:	SALIGNY
Adresse de pose:	La Voirie RD6 PR 44.700 2 sens de circulation

Point(s) de mesures:	-N°Adr=236, Département=85, Indice= 00, Sect=0006 , Sens=1, Voie=0 -N°Adr=236, Département=0, Indice= 00, Sect=0006, Sens=2, Voie=1

Relevé de comptage:	Analyse de vitesse avec discrimination VL/PL Horaire

Période de comptage: du mardi 7 janvier 14 au jeudi 16 janvier 14 : Tous

Nombre de jours comptés: 10

Circulation périodes:

Période 1:	De 00:00 à 23:00	4029 VL	143 PL

Synthèse des mesures:

Débit total de la période

VL: 38093 PL: 1550 (4%)

Débit moyen

	Horaire	Journalier	Jours ouvrés
VL:	170 (97%)	4091 (97%)	3901 (95%)
PL:	6 (3%)	145 (3%)	185 (5%)

Jour le plus chargé:	vendredi 10 janvier 14 avec 5076 VL
Jour le plus chargé:	vendredi 10 janvier 14 avec 251 PL
Séquence la plus chargée:	mercredi 15 janvier 14 17:00 avec 602 VL
Séquence la plus chargée:	lundi 13 janvier 14 22:00 avec 34 PL

Statistique vitesse VL	Vitesse moyenne = 57 Km/h Véhicule en excès de vitesse (> 50 Km/h) : 3168 (77%) V15 = 44 Km/h, V50 = 59 Km/h, V85 = 72 Km/h
Statistique vitesse PL	Vitesse moyenne = 49 Km/h Véhicule en excès de vitesse (> 50 Km/h) : 83 (57%) V15 = 32 Km/h, V50 = 51 Km/h, V85 = 62 Km/h



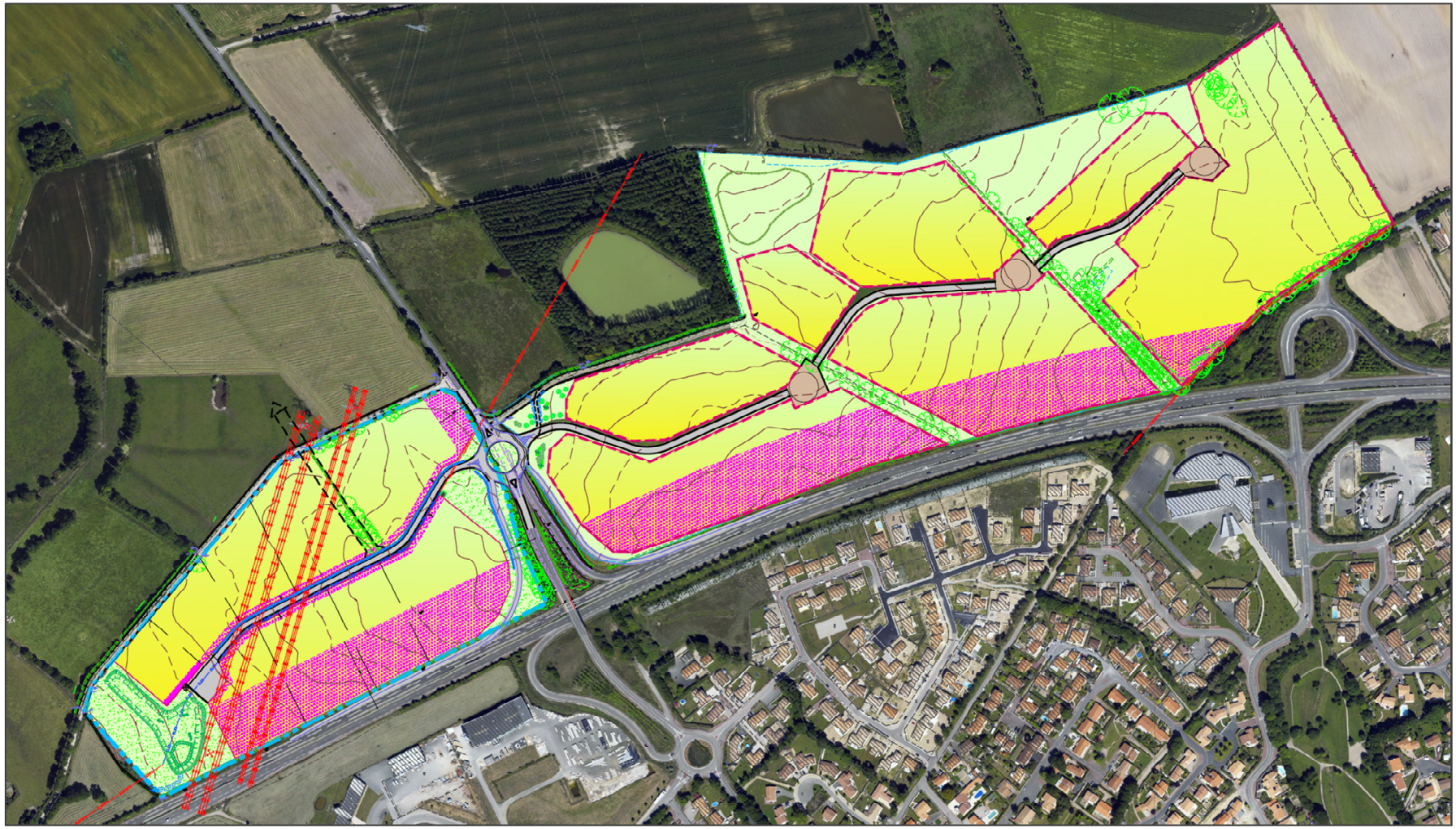
Extrait du comptage routier réalisé sur la RD6 par le Département (Département, 2015)

III - Projet d'urbanisation et préconisations

9. SCHÉMA D'ORIENTATION POUR L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITÉS

9.1. Le projet

Schéma d'aménagement des lots d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux (GEOUEST, 2017)



Le projet présenté offre à la commercialisation 2 îlots (A et B) destinés à recevoir 36 lots maximum. La superficie cessible totale représente 74 838 m², soit près de 76,8 % de la superficie totale de l'opération.

Ce projet compte également l'aménagement d'un giratoire sur la RD6 pour sécuriser l'accès à la zone d'activités.

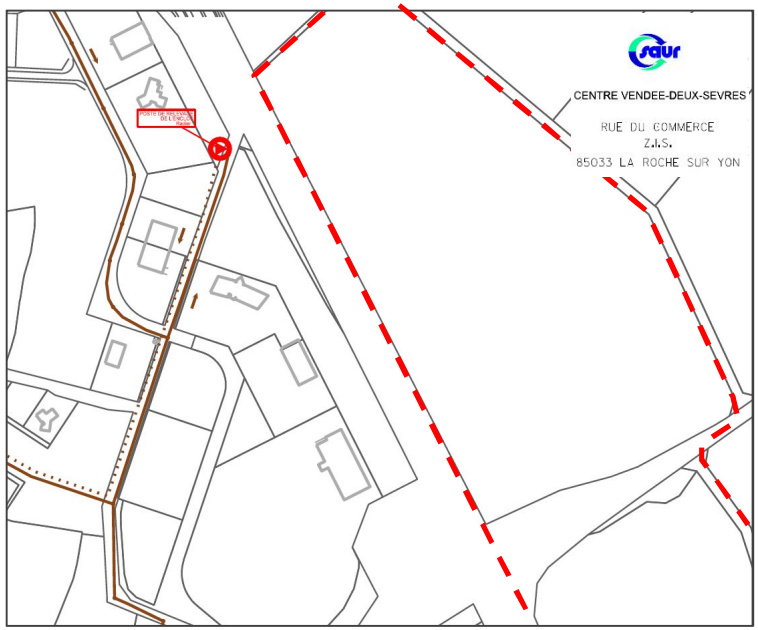
Il est également prévu une reprise totale de la bretelle d'accès à la RD à partir de la RD763.

9.2. Capacité de la zone à être urbanisée

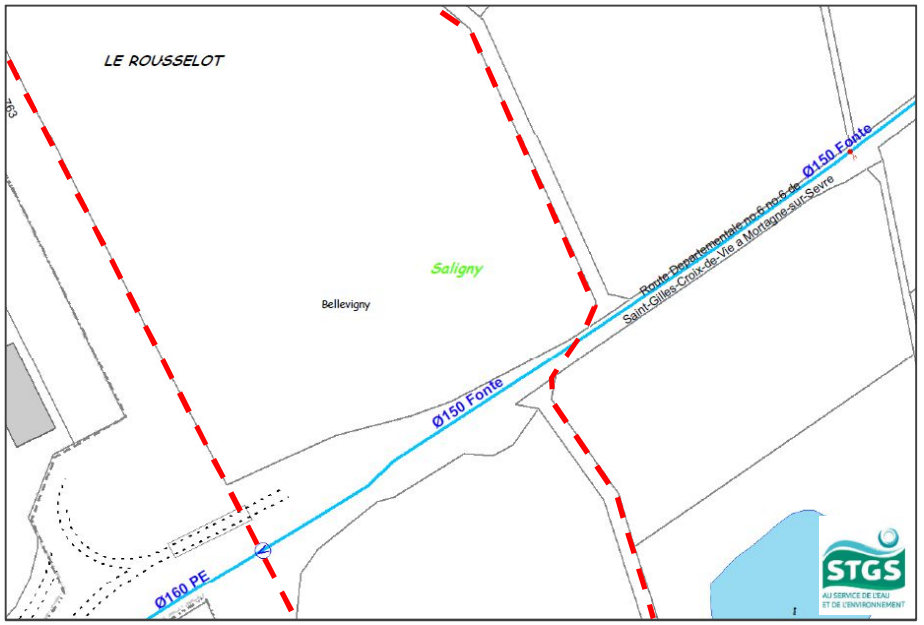
L'application du règlement du PLU offre de bonnes capacités constructives basées sur :

- un périmètre aménageable d'environ 30 ha classés en 1 AUe et 2 AUe
- un accès direct par une voie publique
- la desserte facile du site par les réseaux d'électricité, téléphone, câble d'éclairage public
- un réseau de collecte des eaux usées sera mis en place et dirigé gravitairement vers le réseau existant dans la Zone Artisanale "La Verdure".

Extrait des DT :



Réseau EU



Réseau AEP

- l'alimentation en eau potable du lotissement via la canalisation existante en Ø 150 mm fonte située sur la RD n°6

- un réseau de récupération des eaux pluviales avec collecte vers une zone de rétention seront mis en œuvre dans chaque zone d'aménagement (deux zones d'aménagement partagées par la RD6).

9.3. Architecture et activités

S'agissant d'une zone d'activités (zone 1AUe), les ilots pourront recevoir une ou plusieurs entreprises à vocations industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux.

9.4. Réglementation d'aménagement dans les ilots

Les dispositions du plan de composition préconisent une zone de retrait minimum de 5,00 m par rapport à l'axe de la voie intérieure future sur l'ensemble du lotissement. La faible pente des terrains permet toute possibilité d'implantation et d'adaptation au sol pour des constructions de plain-pied.

Les fonds de ilots ou marges latérales donnant sur les propriétés bâties pourront être construites suivant les règles du PLU en vigueur sauf disposition plus contraignante du plan de composition et du règlement.

Le règlement, établi pour cette opération, s'appuie sur celui de la zone 1AUe avec toutefois des prescriptions complémentaires en termes d'occupation et d'utilisation du sol, stationnement ou autres.

9.5. Aménagements paysagers

Les haies bocagères périphériques seront maintenues dans leur ensemble.

La surface d'espace libre paysager créé (espaces verts EV1 et EV2) représentent 16 835 m², soit près de 17,3 % de la surface totale du terrain.

10. MESURES COMPENSATOIRES

Paysage

S'agissant d'un site voué à accueillir des enseignes, commerciales ou artisanales, ou des bureaux…, il est prévu de maintenir la perspective visuelle existante sur le site depuis la route départementale RD763. Ainsi, les mesures sont appliquées pour les aménagements intérieurs de la zone d'activités avec un traitement paysager apporté aux voies et limites des ilots reconstituant le maillage bocager initial : création d'un grand espace vert composé d'un bassin de rétention des eaux pluviales en limite Nord du projet.

Sécurité

Le projet prévoit une reprise complète de la bretelle d'accès depuis la RD763 et la création d'un giratoire sécurisant l'accès à la ZA Chantemerle.

Nuisances

- L'architecture du bâti dans les ilots aux normes actuelles en matière d'isolation acoustique.
- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de bureaux auront un retrait de la marge de recul de 35 m depuis l'axe de la RD746.

Forme urbaine

Le projet sera desservi par une voie de desserte en impasse, à partir du giratoire créé sur la RD6.

Architecture

Les constructions devront présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante, la topographie du site et les entreprises voisines existantes.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage, répondant aux exigences indiquées dans le règlement du PLU.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis la RD763, ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les façades de bâtiments vues depuis la RD763 et de la voie principale intérieure de la zone d'étude devront être traitées comme les façades principales. En effet, ces bâtiments, partie intégrante du paysage, sont les garants de l'image qualitative que constitue la VITRINE de la zone d'activités.

IV - Synthèses

	Diagnostic	Enjeux	Recommandations	Traduction réglementaire
Paysage	> Cadre bocager avec de vaste parcelles agricoles bordées de haies champêtres > Paysage peu ouvert depuis la RD763 avec quelques perspectives sur les tronçons de haies arbustives basses > Paysage marqué par un réseau routier bien présent entre les deux RD et les chemins d'exploitation	> Inscrire l'urbanisation industrielle et artisanale de cette zone dans le cadre paysager existant > Rendre possible une perméabilité visuelle sur la zone étudiée depuis la RD763 pour établir une vitrine commerciale de cette zone	> Conservation de la trame bocagère du site > Assurer des plantations arbustives complémentaires dans les secteurs ouverts, en complément des linéaires de haies > Prévoir le paysagement des nouveaux ouvrages routiers, giratoire compris	> Aucune
Sécurité	> Parcellaire étudié uniquement accessible pour la RD6 desservie par une bretelle d'accès depuis la RD763 classée "voie à grande circulation"	> Sécuriser l'accès vers la ZA car la bretelle d'accès est serrée et la RD6 reste passante	> Créer un giratoire à l'entrée de la ZA, sur la RD6 > Reprendre la bretelle d'accès à partir de la RD763 en assurant une giration sécurisée suivant les recommandations de l'Agence Routière Départementale	> Aucune
Nuisances	> Nuisances sonores liées à la RD763 limitées par la présence de haies en limite	> Maintenir l'ambiance sonore actuelle du site	> Aucune	> Aucune
Forme urbaine et urbanisme	> Parcellaire étudié en zone 1AUe et 2 AUe > Aucune présence de bâti dans ce secteur, en bordure de la RD763 > Le site est face à la ZA La Verdure	> Maitriser le traitement de la future zone > Assurer une cohérence urbaine avec la ZA La Verdure et y associer une qualité urbaine pour une mise en valeur de la future ZA > Assurer les accès et dessertes au site et aux lots tout en permettant une circulation aisée des véhicules type Poids-lourds à l'intérieur	> Marge de recul réduite à 35 mètres de l'axe de la RD763 > Assurer un accès unique au site par la bretelle sur la RD763	> Aucune
Architecture	> Présence de bâtiments industriels et commerciales dans la ZA La Verdure > Absence d'habitation ou de bâtiment le long de la RD763 du côté du projet	> Maitriser l'image de la future zone > Maitriser l'aspect des constructions	> Préconisation du règlement de la zone 1AUe sur la hauteur maximale et l'architecture des constructions Préconisation du règlement sur l'isolation phonique renforcée des constructions	> Article 1AUe – 11 : (*s'y ajoute*) Les façades de bâtiments vues depuis la RD746 et la voie principale intérieure de la zone 1AUe devront être traitées comme les façades principales (image qualitative du site constituant une vitrine de la zone d'activités)

Page laissée volontairement blanche

Étude «Loi Barnier»
Communauté de Communes Vie et Boulogne

- ZA Espace Vie Atlantique
- ZA Blussières
- ZA Les Minières
- ZA Saint Denis Les Lucs et Les Frenes

ETAT DES LIEUX // ENJEUX
INTENTIONS // PRESCRIPTIONS
TRADUCTION REGLEMENTAIRE

JUIN 2022

SOMMAIRE

INTRODUCTION
. les articles l.111-6 à l.111-10 du Code de l'Urbanisme
. les secteurs d'étude
. objectifs de l'étude Loi Barnier

01 ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD

02 ZA BLUSSIERES NORD ET SUD

03 ZA LES MINIERES

04 ZA SAINT DENIS LES LUCS et LES FRENES

INTRODUCTION
(articles l.111-6 à l.111-10 du Code de l'Urbanisme)

Rappel réglementaire

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 visant à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 qui a recodifié le Code de l'urbanisme, les dispositions issues de la loi Barnier sont 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.

L'article L.111-8 définit la possibilité pour un plan local d'urbanisme de « fixer des règles d'implantation différentes (...) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Il peut être dérogé à cette interdiction « avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée ».

. les secteurs d'études

> Communauté de Communes Vie et Boulogne



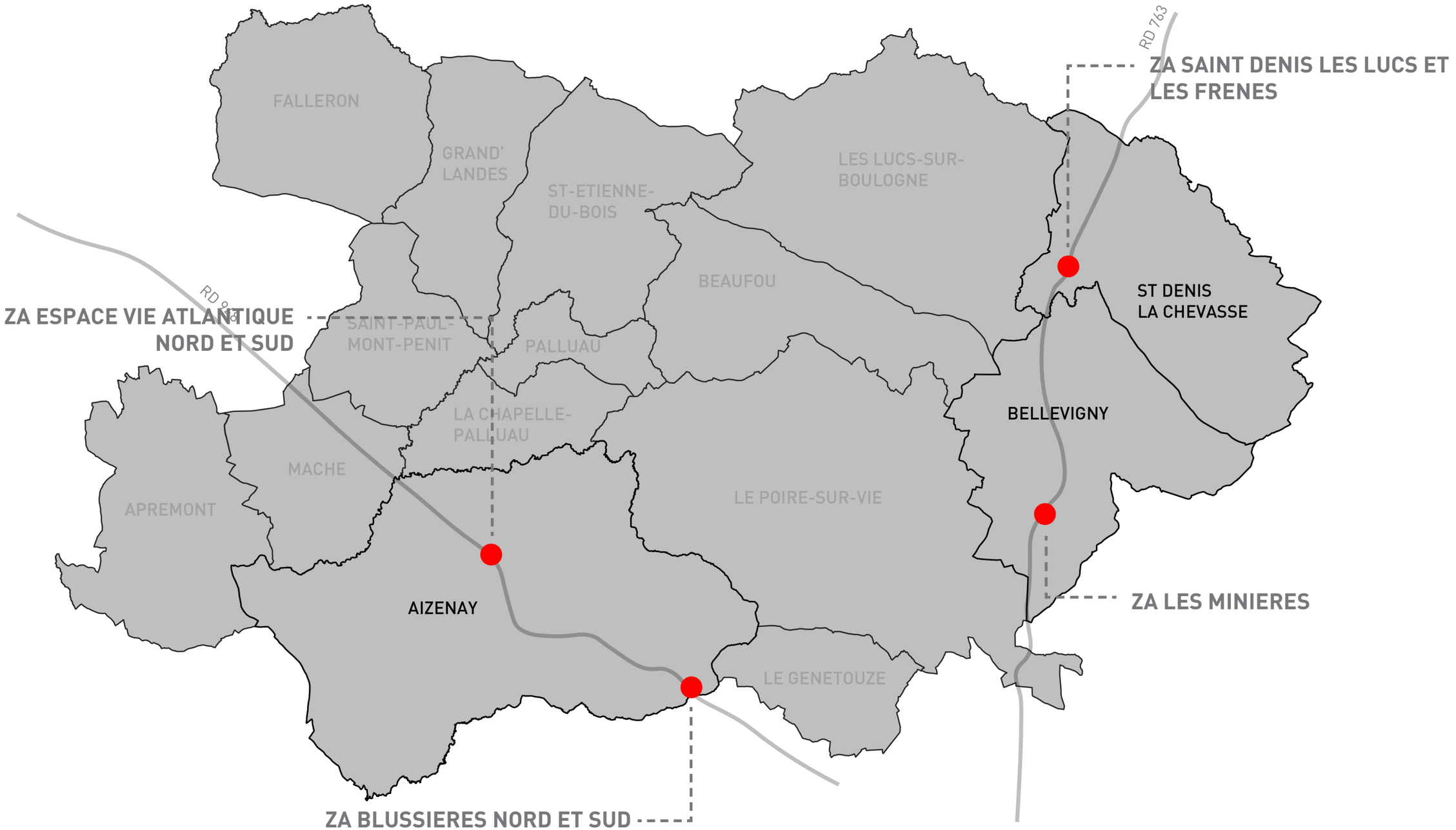
. les secteurs d'études

> Deux axes routiers classés « à grande circulation »



. les secteurs d'études

> Localisation des 4 parcs d'activité faisant l'objet de l'étude Loi Barnier



Pour chacun des 4 sites :

- 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 PLUIH

01

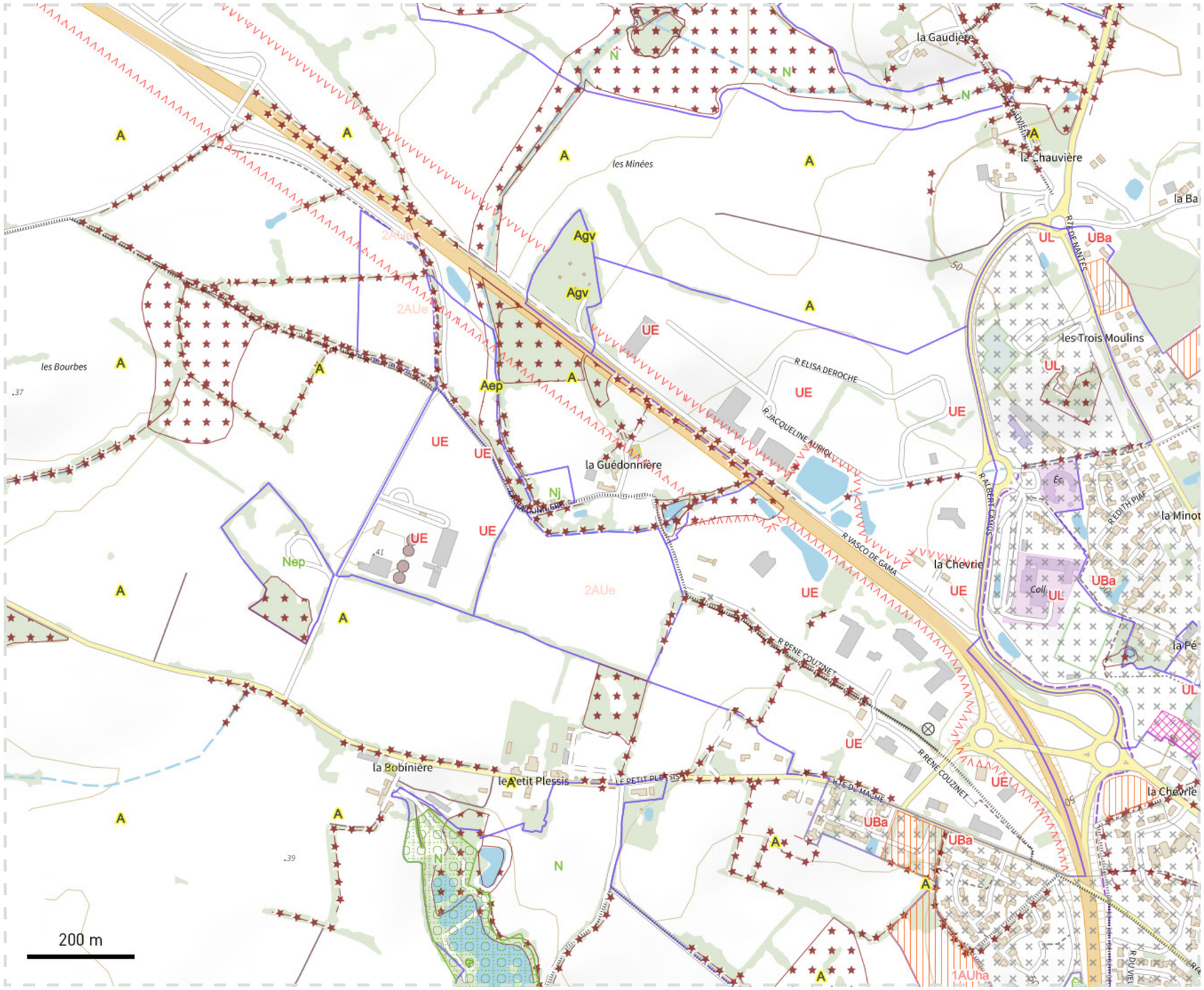
ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

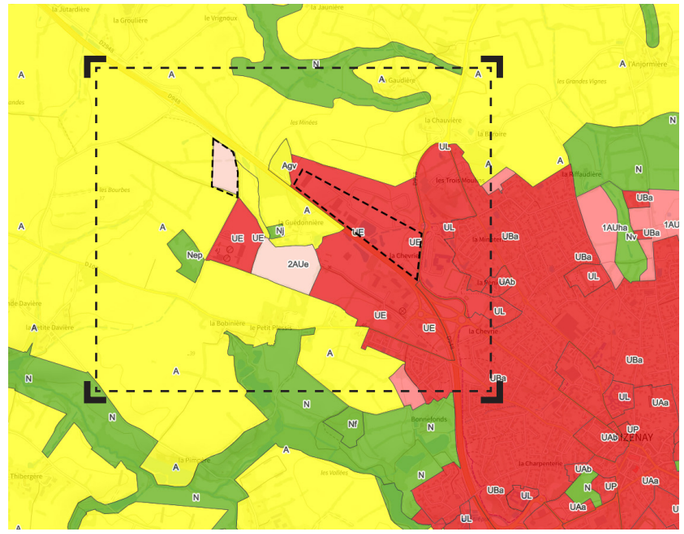
. situation



ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. PLUI-H - Extrait du zonage





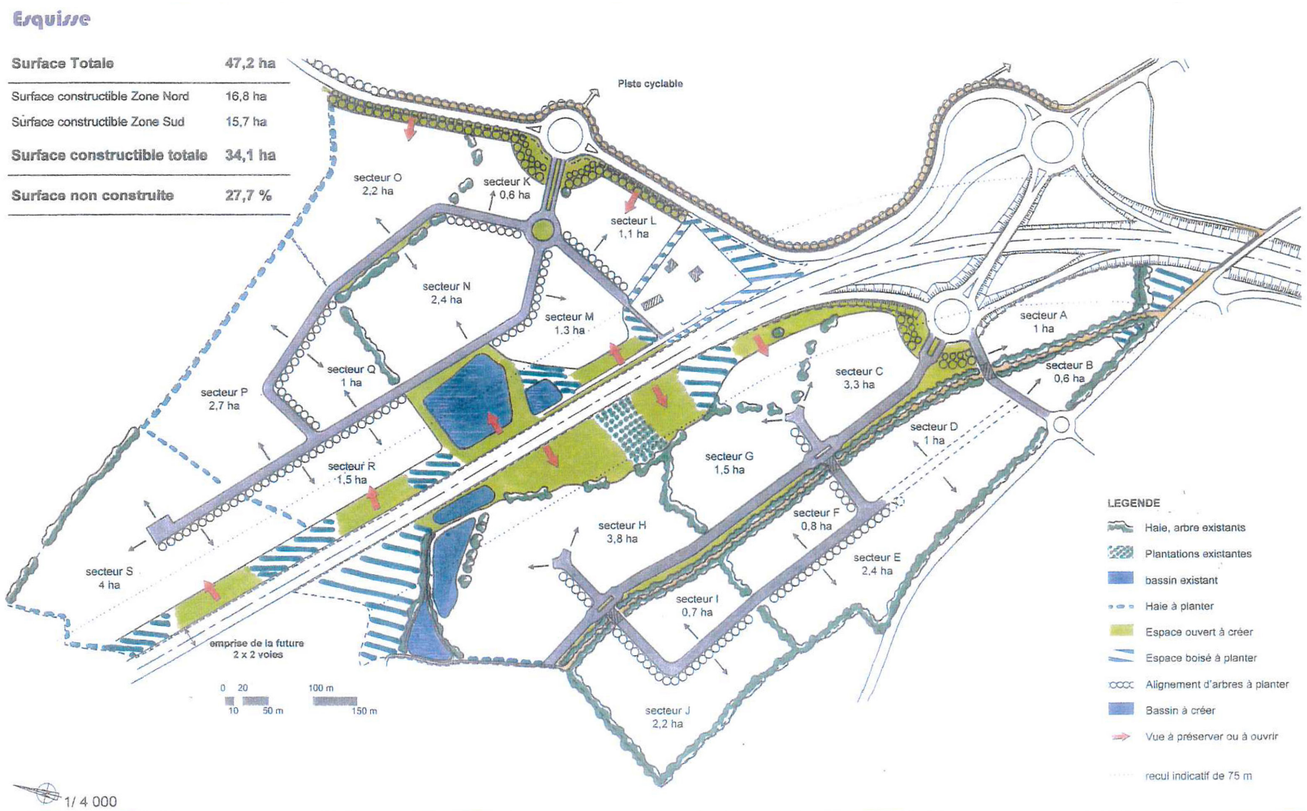
L'occupation spatiale à vocation d'activités de part et d'autre de la RD948 au Nord Ouest de l'agglomération d'Aizenay s'est déployée progressivement depuis le début des années 2000.

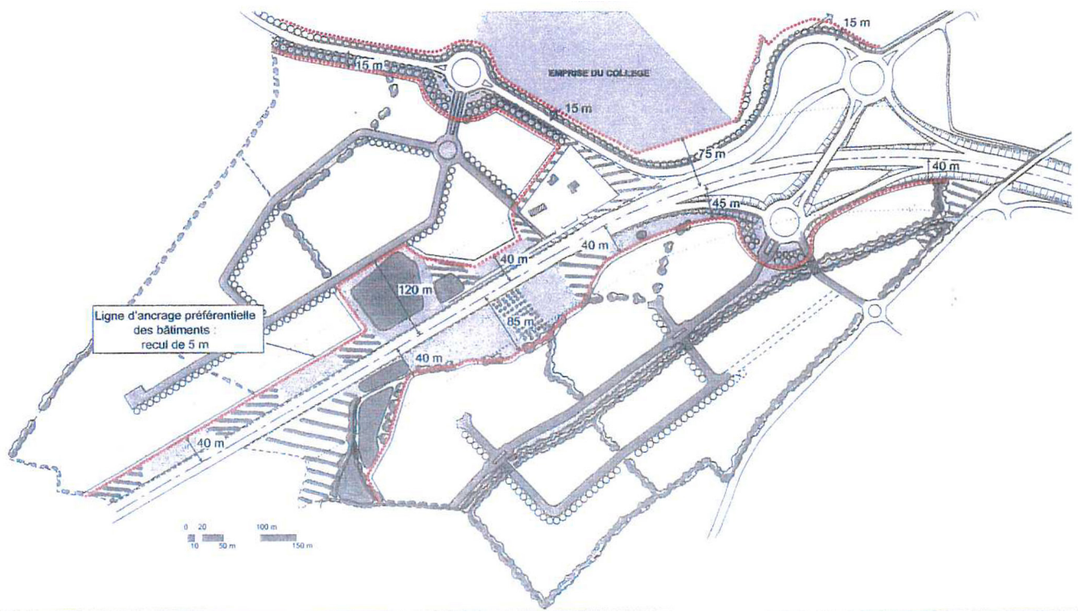
L'implantation plus récente de la CAVAC justifie une extension vers l'ouest des zones UE et 2AUe.

le secteur Aep anticipe de futurs ouvrages de gestion de l'eau en lien avec le développement des zones à vocation économique.

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. contexte et historique au regard de la Loi Barnier





En application de la Loi Barnier promulguée en 1995, le projet de parc d'activité '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 RD948 et l'espace dédié aux entreprises.

Extrait 1 « Proposition; Esquisse » . p.15

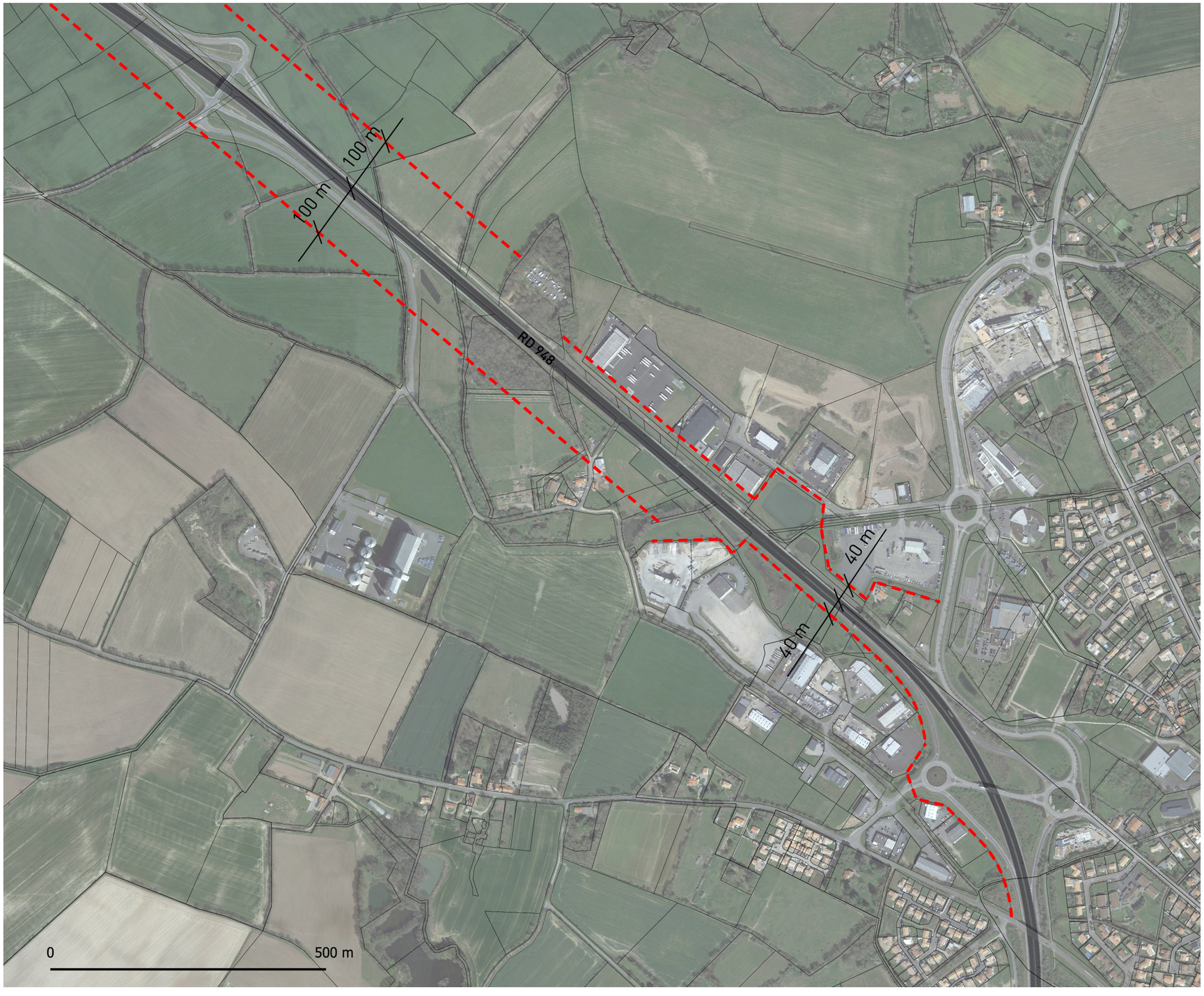
Yves Bureau sas. 2003

Extrait 2 « Proposition; Dispositions prévues afin de s'affranchir de la bande d'inconstructibilité » . p.17

Yves Bureau sas. 2003

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

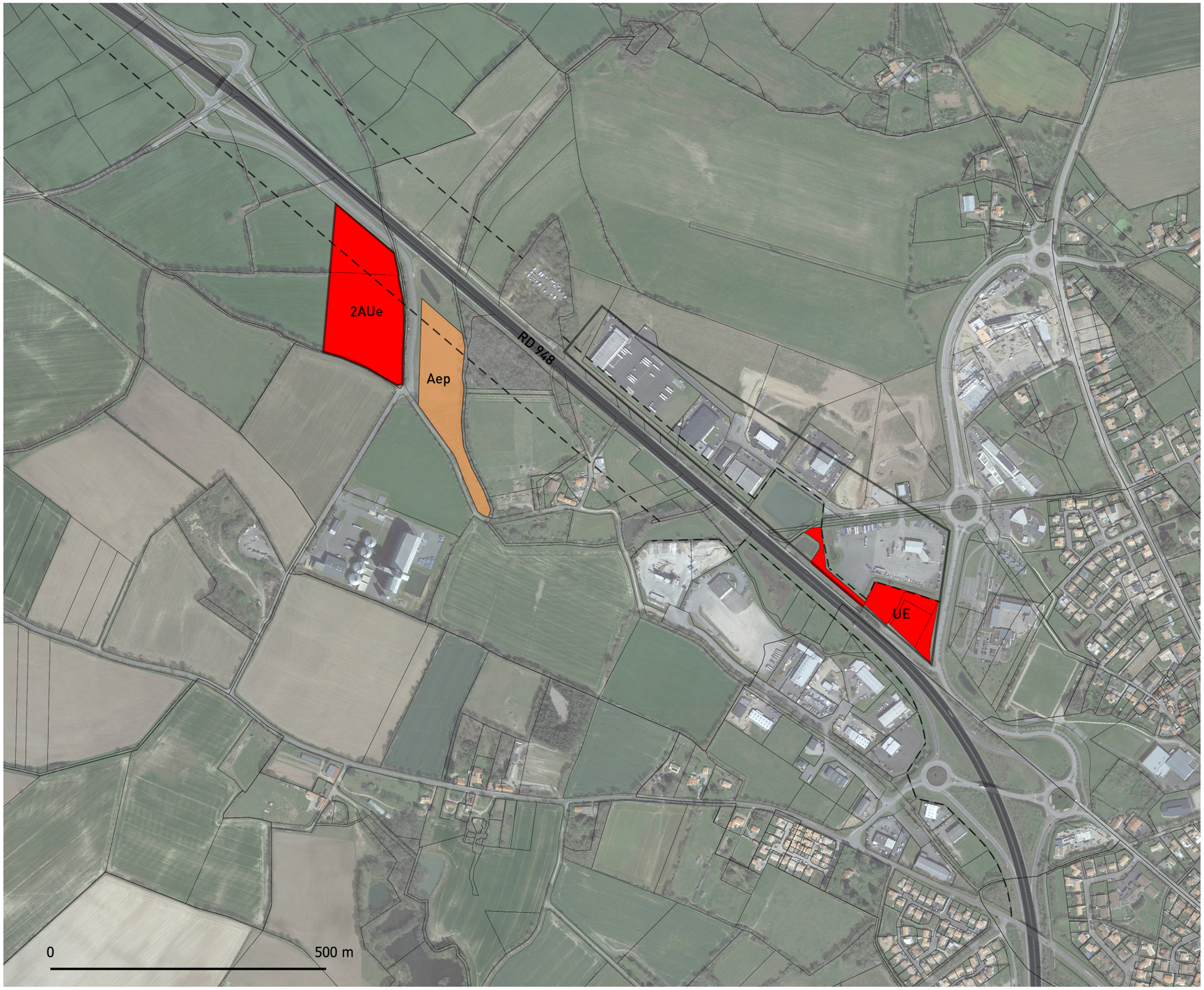
. application actuelle de la Loi Barnier



De l'étude Loi Barnier conduite en 2003, résulte une traduction règlementaire qui figure notamment sur le plan de zonage du PLUIH, prolongeant de manière pérenne les principes d'intégration du parc d'activité.

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. secteurs à enjeux // focus de l'étude



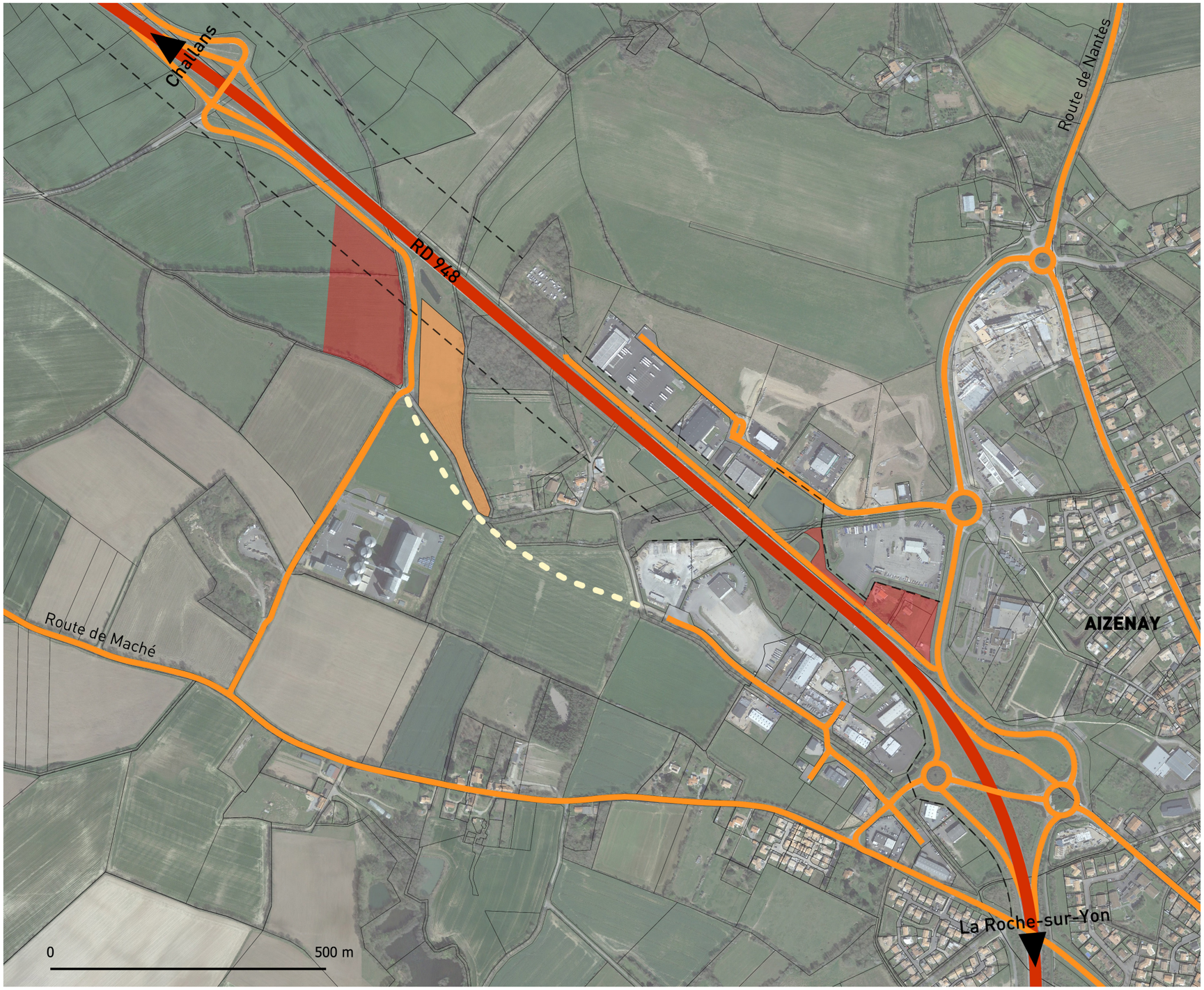
La présente étude Loi Barnier s'inscrit dans le prolongement de la précédente. Elle s'attache à définir un cadre d'intégration pour deux espaces spécifiques :

- Au Sud-est, un parcellaire jusque là pavillonnaire dont la vocation va muter vers une occupation à usage d'activité pour l'extension d'une entreprise existante.

- Au Nord-ouest, une zone d'urbanisation future (2AUe) qui dans le prolongement de la CAVAC s'étend au contact de la RD948, ainsi qu'un espace (Aep) dédié à des équipements collectif de gestion des eaux.

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. dessertes et accès



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

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. paysage et perceptions



01



02



03





04



05



06

ZONE NORD DE LA RD 948

La perception du parc d'activité depuis la 2 x 2 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.

. paysage et perceptions


01


02


03




04


05


06

ZONE 2AUe ET SECTEUR Aep
AU SUD DE LA RD 948

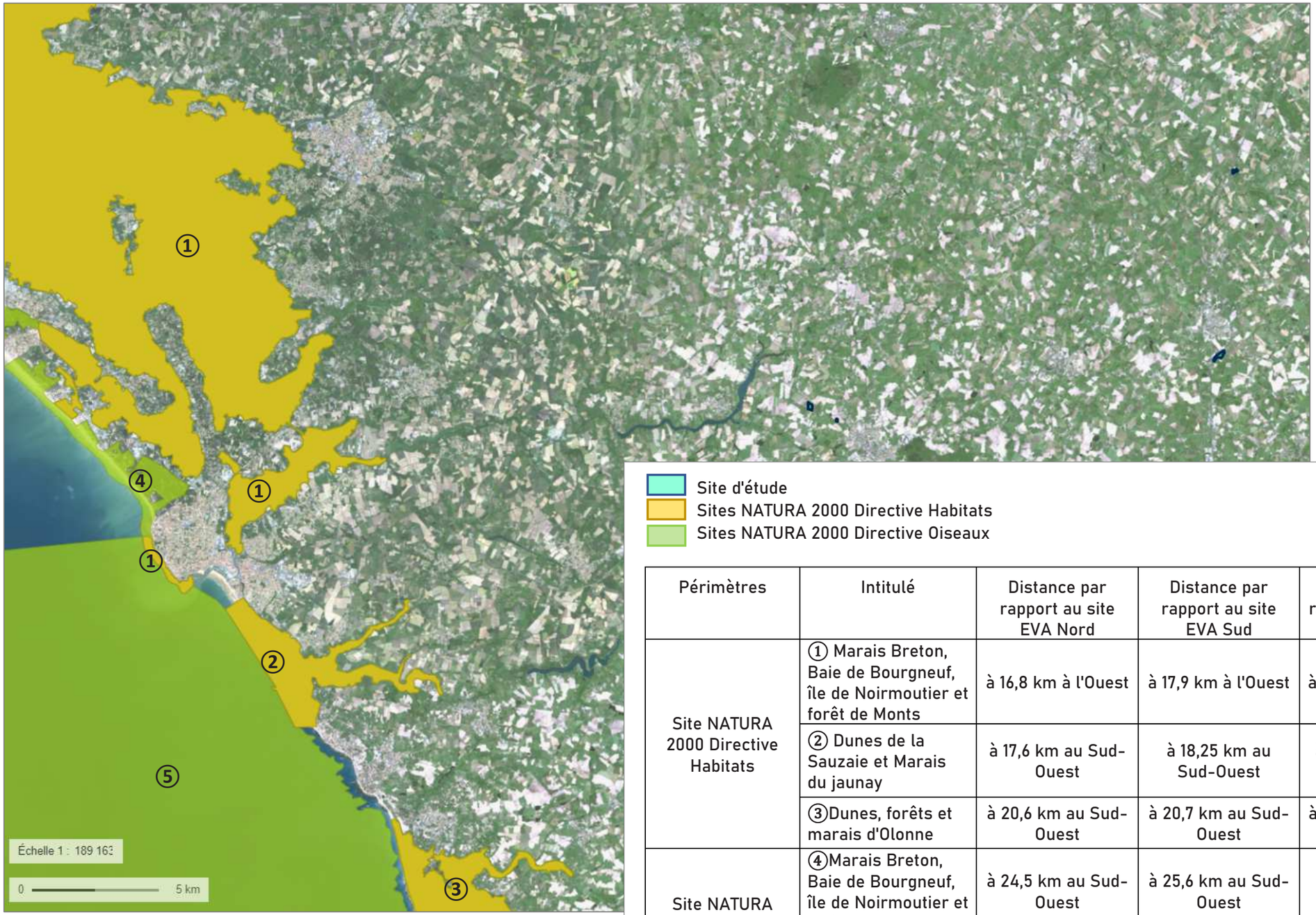
Dans le sens Ouest-Est, depuis la RD948, la zone 2AUe est peu perceptible compte tenu des effets de talus et du rôle d'écran que jouent les linéaires de haies perpendiculaires à l'axe routier. En arrière plan, émerge l'édifice de la CAVAC qui donne le signal de la présence d'activités.

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 déconnectée de toute autre séquence urbaine.

La séquence de la zone Aep est quand à elle perceptible mais de manière très fugace entre le boisement à l'Est et la haie longeant la voie communale à l'Ouest.

. les inventaires écologiques

> Réseau NATURA 2000



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

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.

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

. les inventaires écologiques

> ZNIEFF et autres zones d'inventaires, réglementées

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

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.

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



. les inventaires écologiques

> Diagnostic des zones humides et des haies



Le diagnostic des zones humides a été fait le 24 mai 2022.

Le diagnostic 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.

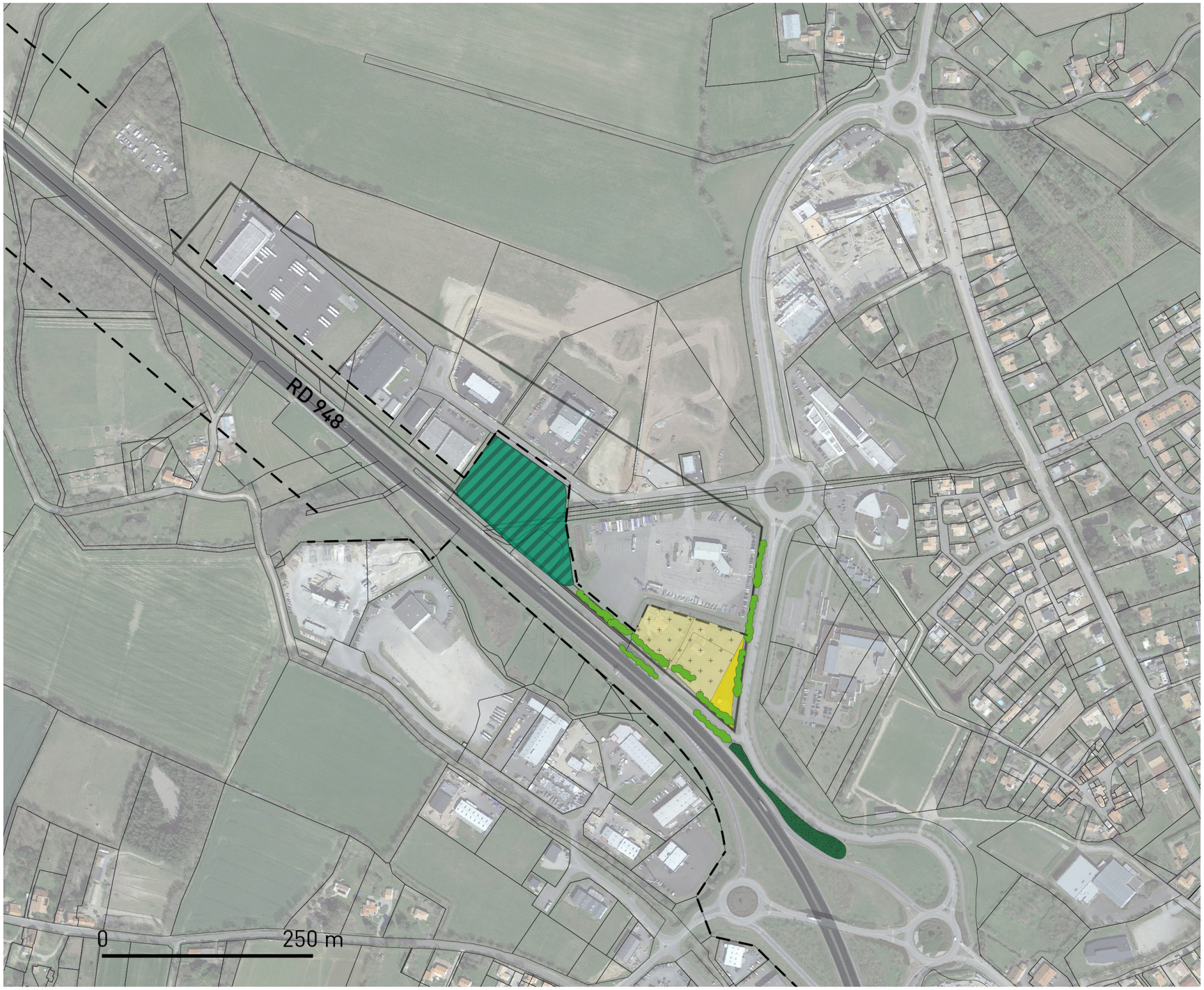
⇨ Le site ne comporte pas de zone humide selon l'arrêté du 24 juin 2008 modifié.

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.

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. synthèse des enjeux



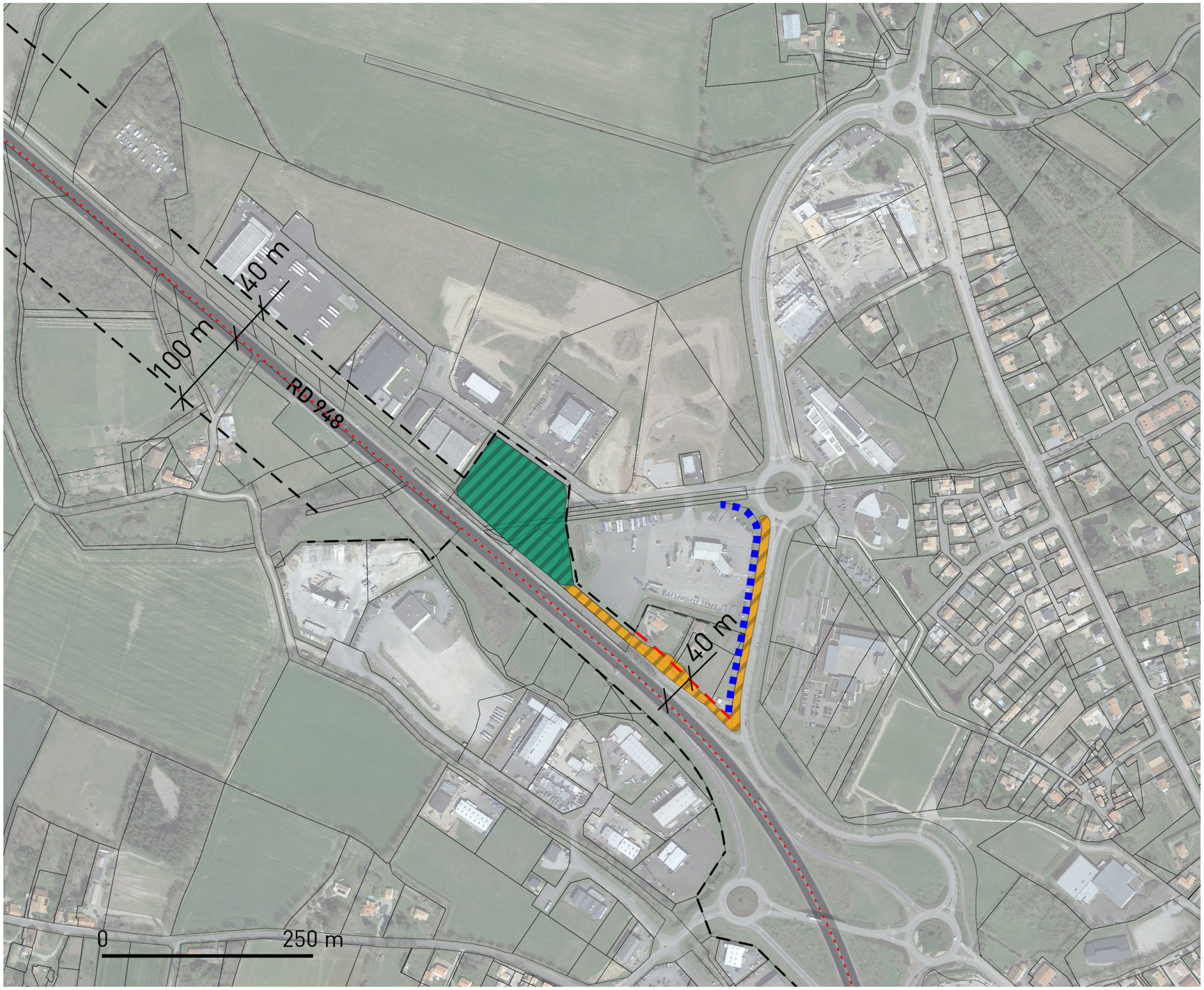
ZONE NORD DE LA RD 948

Enjeux de maîtrise de l'interface entre la RD 948 et la zone d'activité en extension.

- Maintien de la séquence arborée entre les deux voies d'insertion
- Végétation à renforcer
- Séquence à dominante naturelle - boisement / régulation EP
- Intention de mutation d'une occupation pavillonaire à une vocation d'activité
- Station de lavage automobile - enjeu d'intégration paysagère

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. intentions // prescriptions



ZONE NORD DE LA RD 948

Intégration paysagère de la séquence en mutation du pavillonaire vers l'activité.

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)

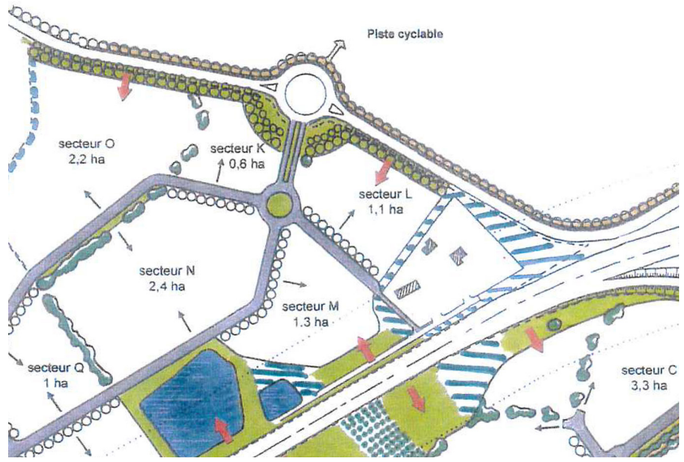
40 m

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

Pour rappel.

Extrait du schéma Loi Barnier 2003.



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.	- Interdiction des accès directs sur la RD 948 à inscrire dans le **Règlement PLUIH** (Article U spécifique 2) - **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.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER

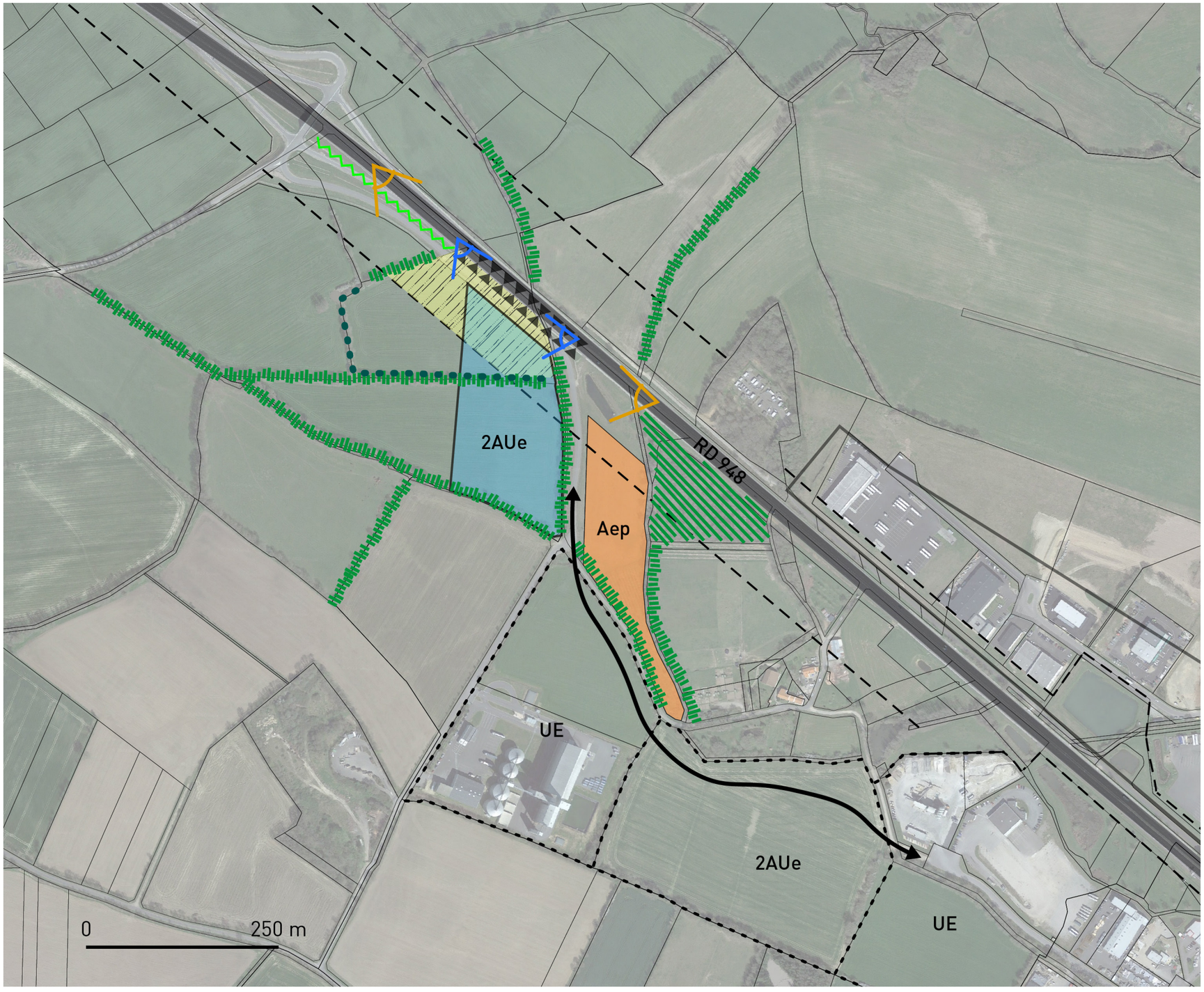
A _ Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement

B _ Traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

1 _

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE NORD

. synthèse des enjeux



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 »

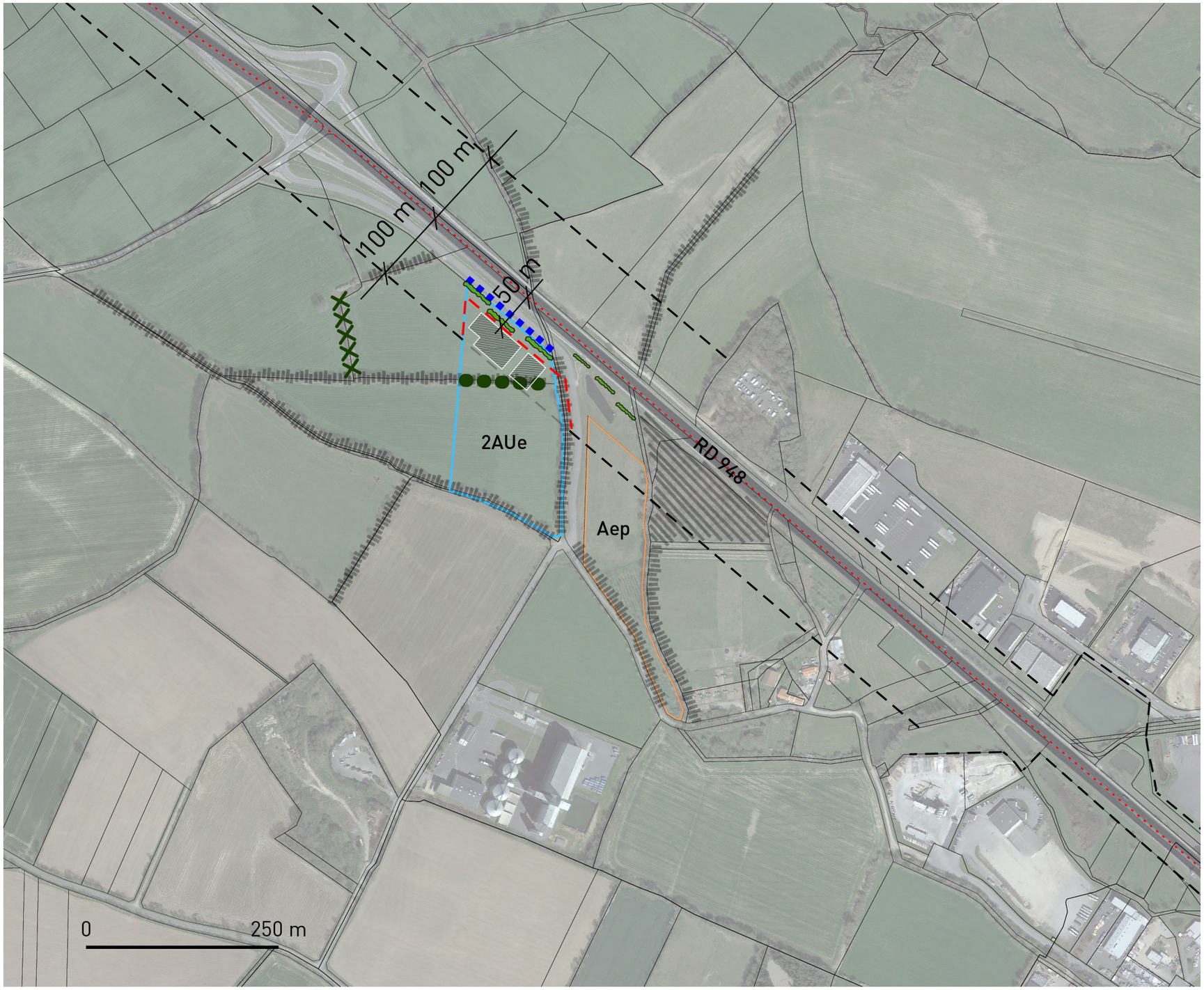
Arrière plan qualitatif

Enjeux de cohérence urbaine

Relier

Maîtriser une interface qualitative entre la RD948 et la future ZA

. intentions // prescriptions



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

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.	- Définition dans le **Règlement du P.L.U.I.H.** des occupations du sol autorisées ou interdites dans la zone AUe (avec indice) et ciblage d'une vocation à dominante industrielle lorsque la zone 2AUe sera ouverte à l'urbanisation, ce en tenant compte des différents facteurs de nuisances potentielles, sonore, 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.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER

A _ Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement

B _ Traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

1 _

ZA ESPACE VIE ATLANTIQUE SUD

02

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

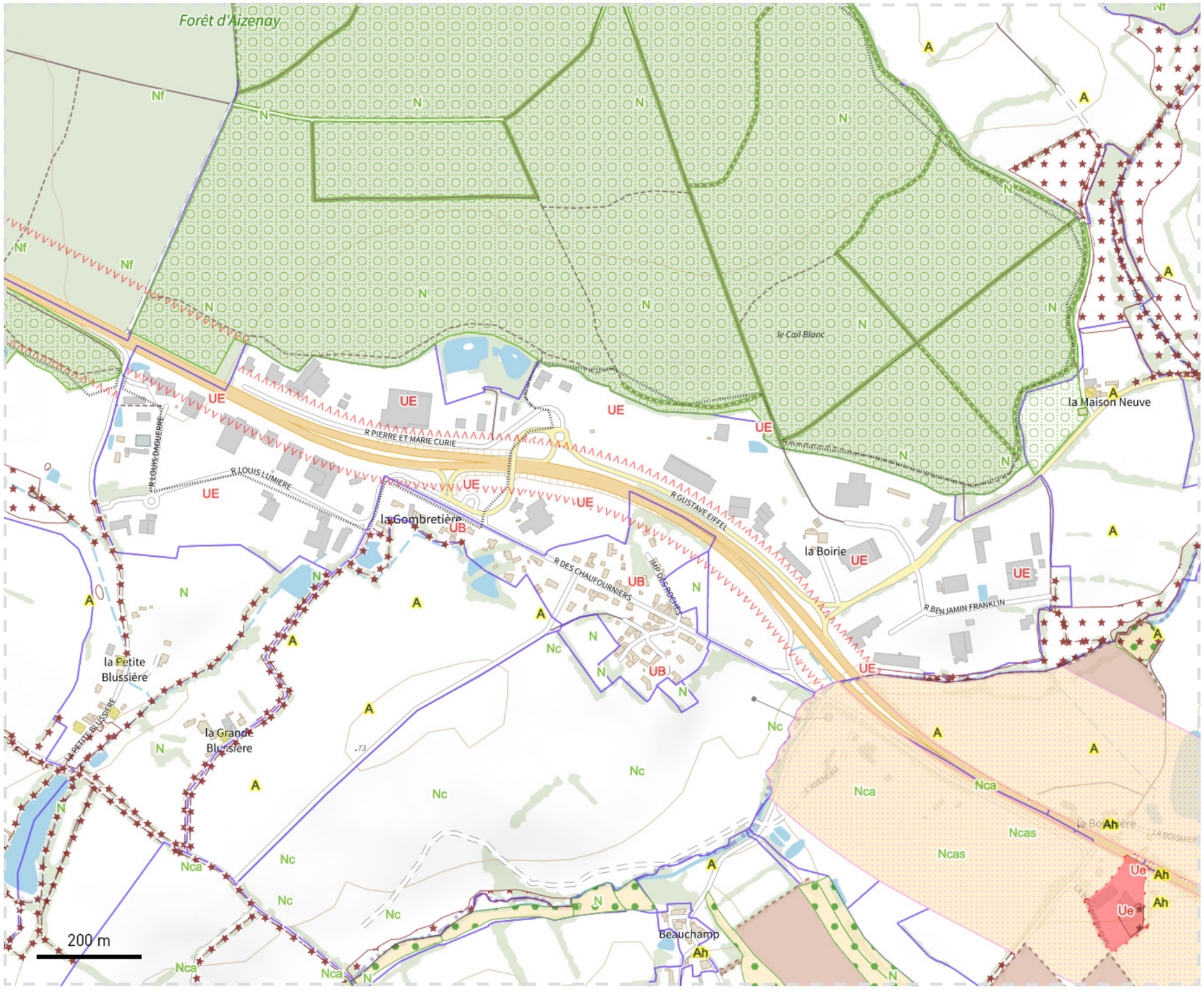
. situation

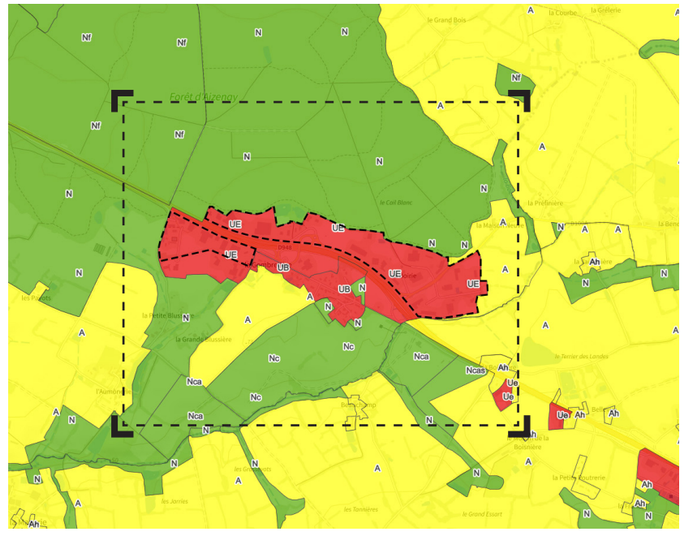


02

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. PLUI-H - Extrait du zonage





La ZA des Blussières s'est d'abord déployée au sud-ouest de la RD948, 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.

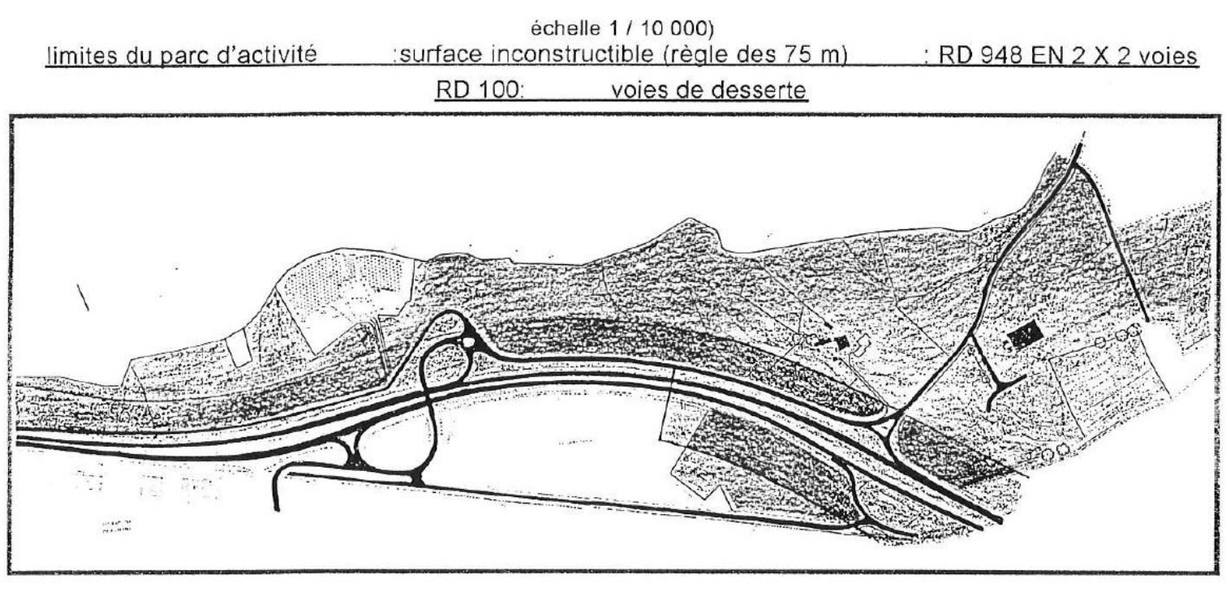
L'urbanisation s'est ensuite poursuivie, encadrée par une étude Loi Barnier réalisée en 1997, adoptant une règle de recul des constructions à 50m au lieu des 100m initialement imposés.

Le PLUIH actuellement en vigueur traduit cette règle sur son plan de zonage.

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. contexte et historique au regard de la Loi Barnier





L'application de la règle de recul à 50 m a orienté un principe d'aménagement, en particulier au Nord de la RD948, qui met en œuvre une desserte des entreprises sur une contre-allée parallèle à la voie structurante.

Extrait 1. Image satellite.

2003

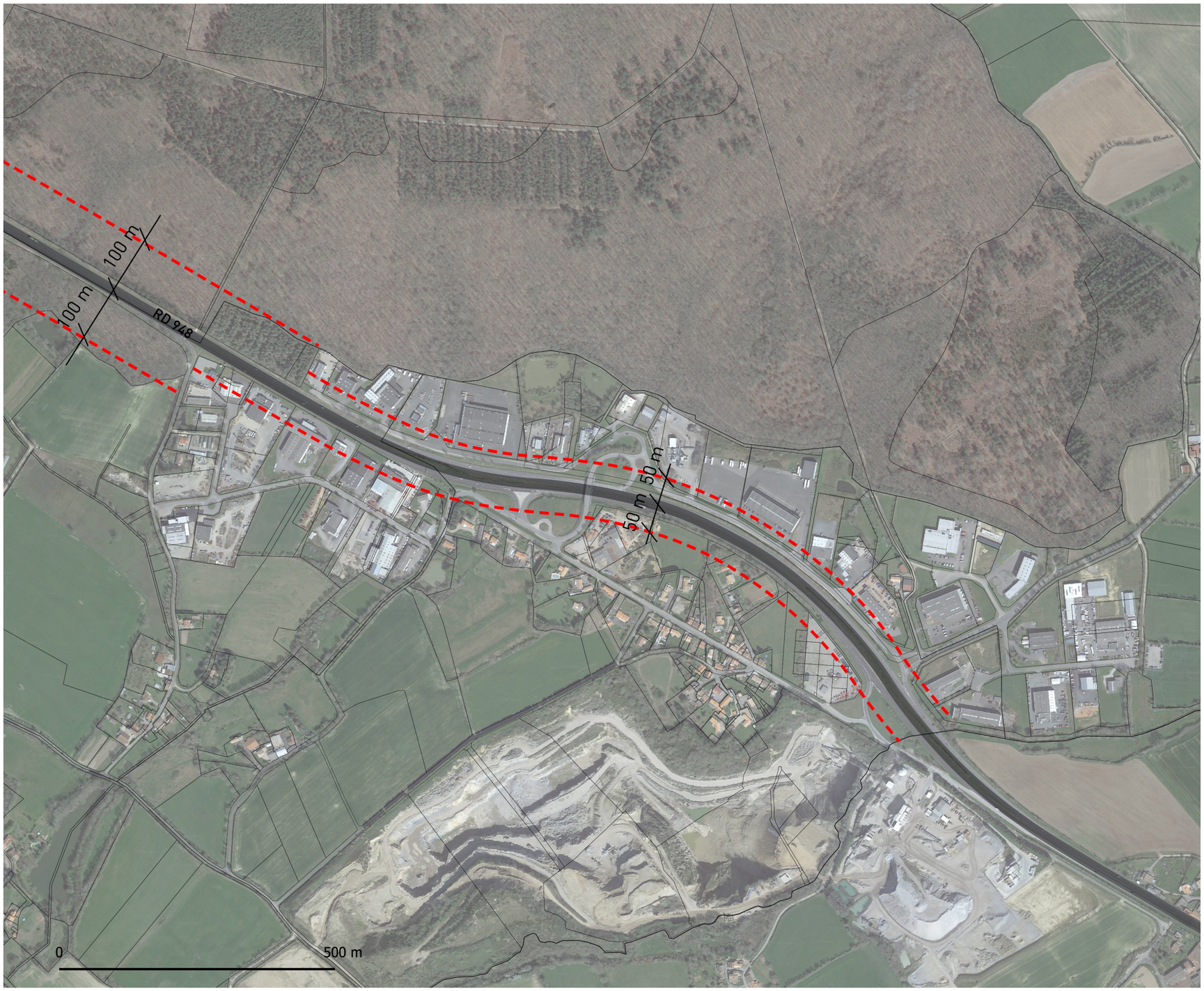
Extrait 2 « Dispositions administratives et reseau viaire » . p.2

Bernard Crozel architecte urbaniste, Jean Pierre Prime paysagiste. 1997

02

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. application actuelle de la Loi Barnier



L'application du recul à 50m de l'axe de la RD948 est toujours en vigueur et s'applique sur l'ensemble du linéaire supportant une vocation d'activité.

Les règles d'intégration paysagères, urbaines et environnementales issues de l'étude Loi Barnier 1997 sont généralistes et semblent assez peu respectées.

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.

02

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

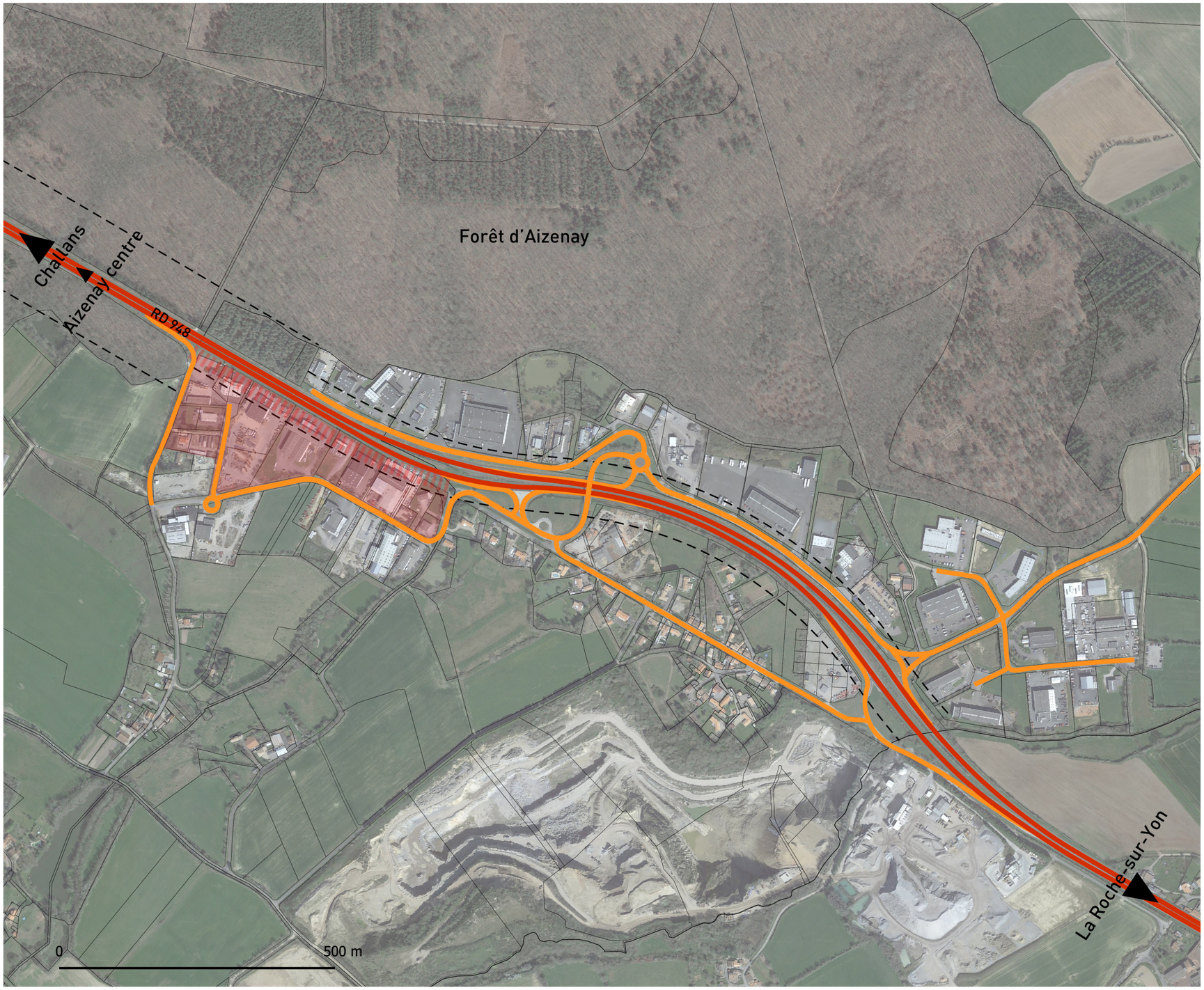
. secteurs à enjeux // focus de l'étude



A l'occasion de la présente étude Loi Barnier, 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.

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. dessertes et accès



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

. paysage et perceptions



01



02



03





04



05



06

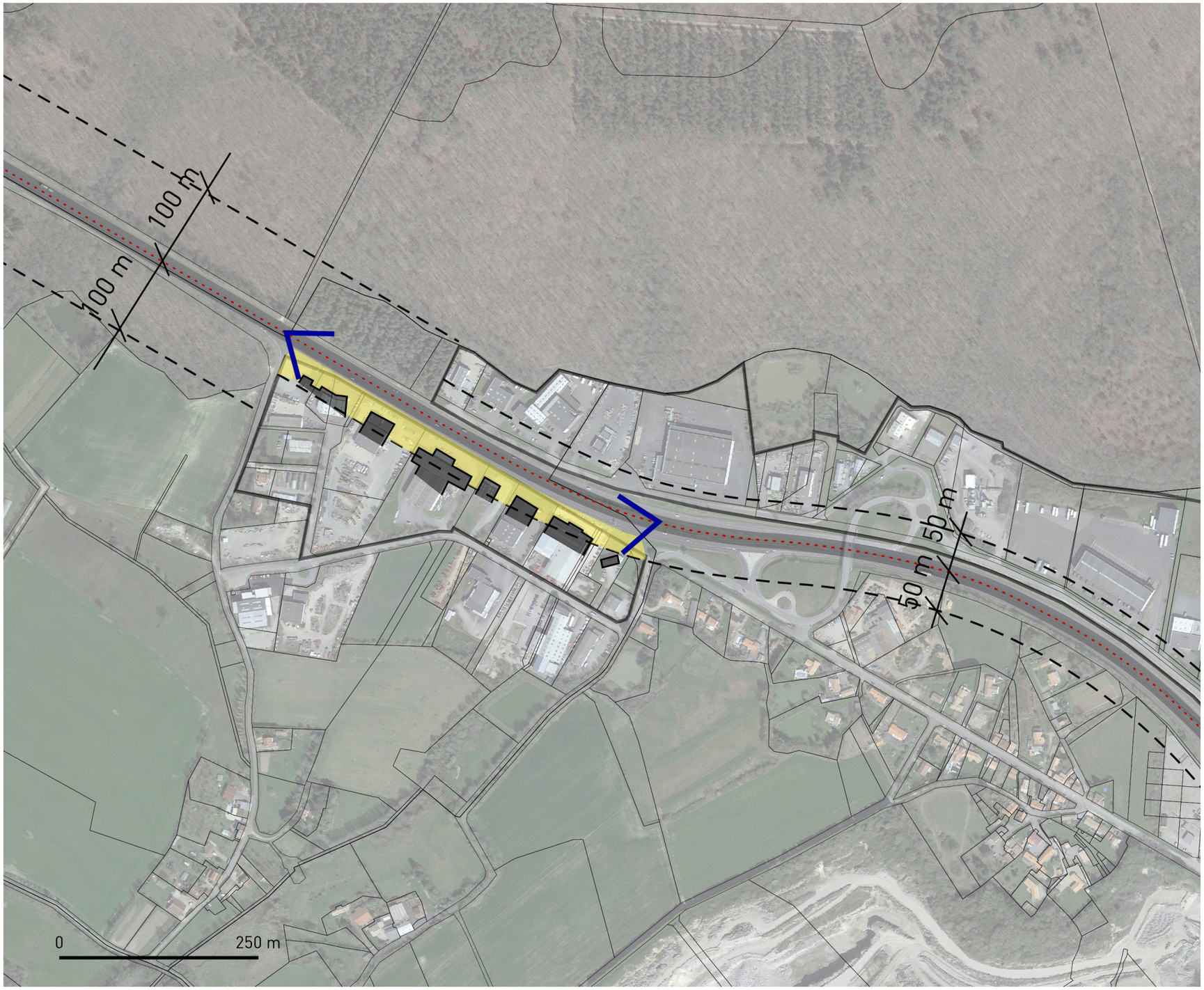
RIVE SUD-OUEST DE LA RD 948

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.

. synthèse des enjeux



ZONE SUD-OUEST

Enjeux de cohérence urbaine et règlementaire

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

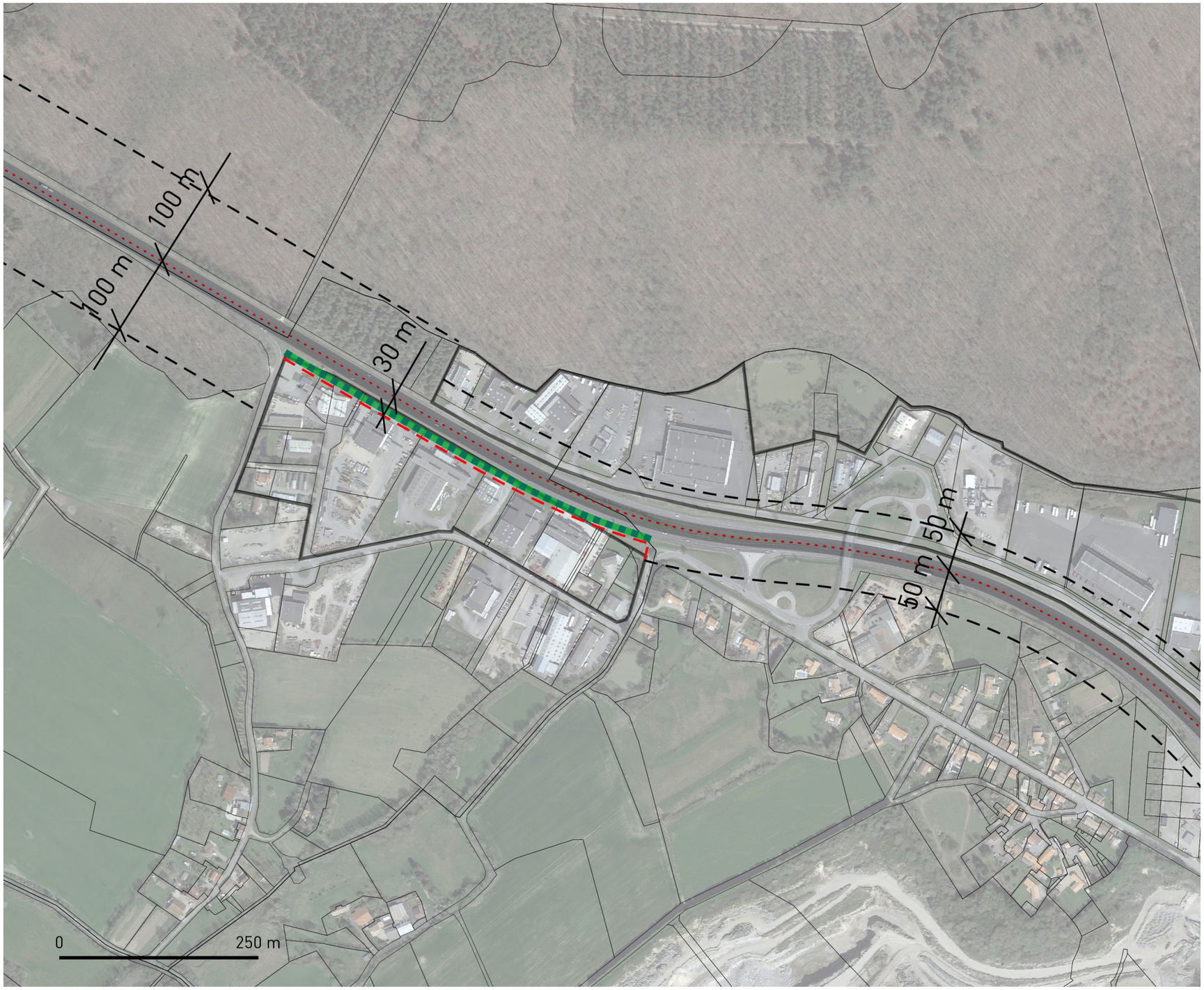
Enjeux de requalification d'une façade 'vitrine' dégradée

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.

ZA BLUSSIERES NORD ET SUD _commune d'Aizenay

. intentions // prescriptions



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.

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.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER

A _ Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement

B _ Traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

2 _

ZA LES BLUSSIERES SUD-OUEST

03

ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

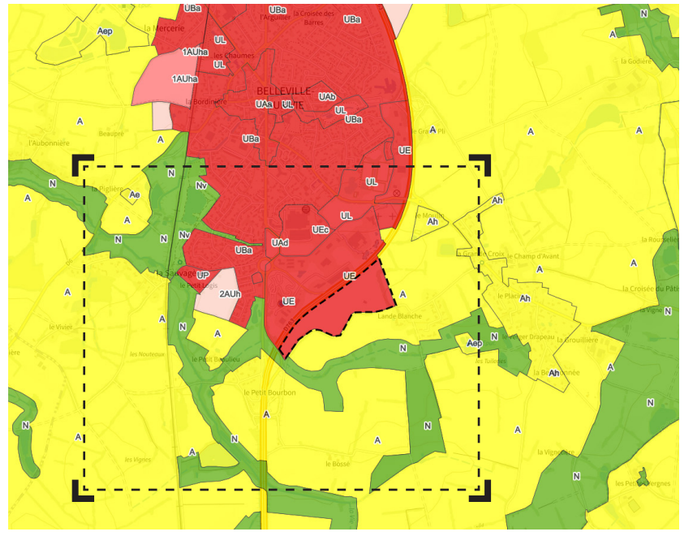
. situation



ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. PLUI-H - Extrait du zonage



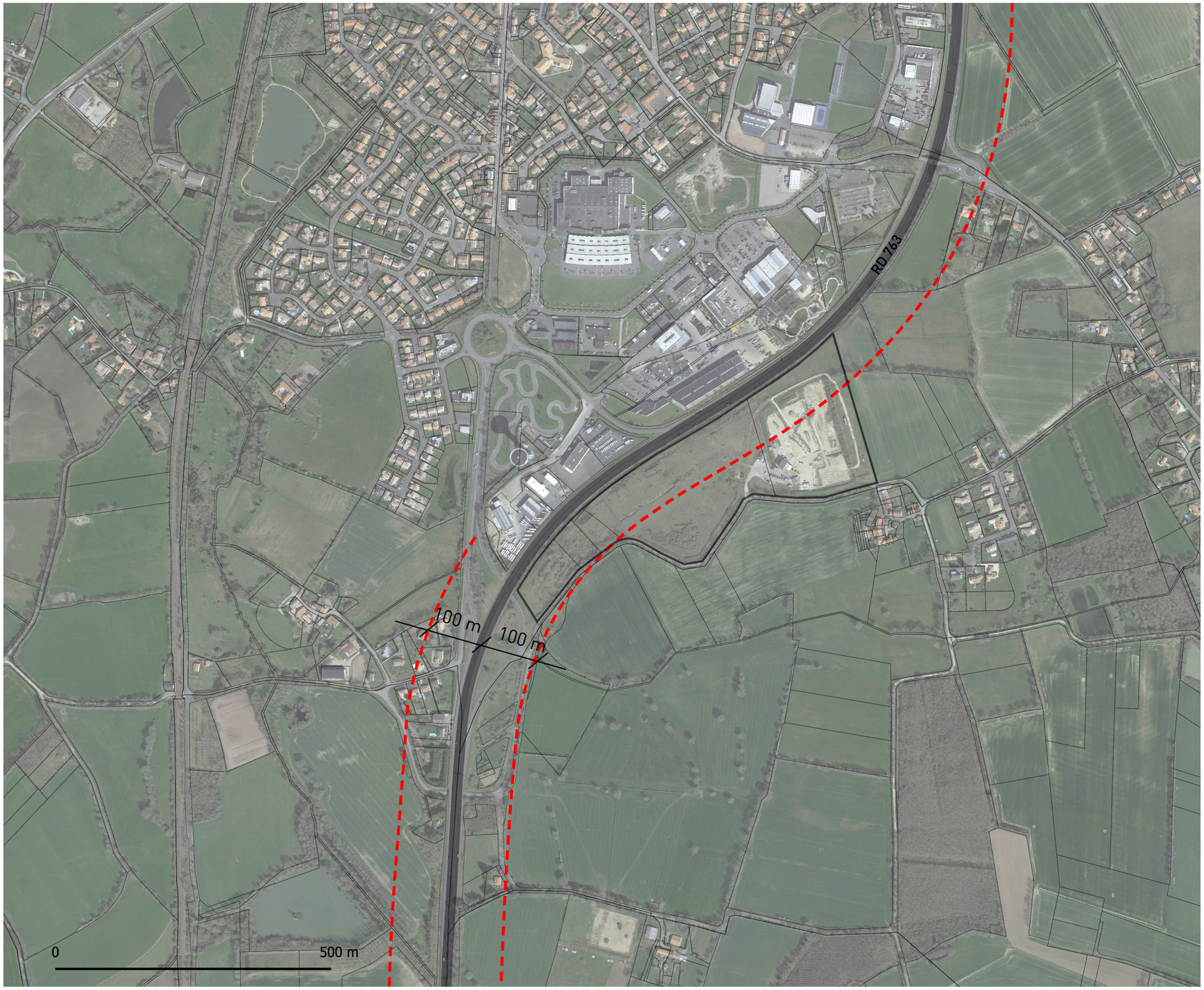


Le PLUIH récemment approuvé a reconduit une zone UE au sud-est de la RD763, dans la poursuite du document d'urbanisme précédent.

Cette zone UE desservie par une voie communale directement accessible depuis l'échangeur au sud de l'agglomération, accueille à ce jour une unique entreprise occupant environ 1/3 de la zone.

ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. application actuelle de la Loi Barnier

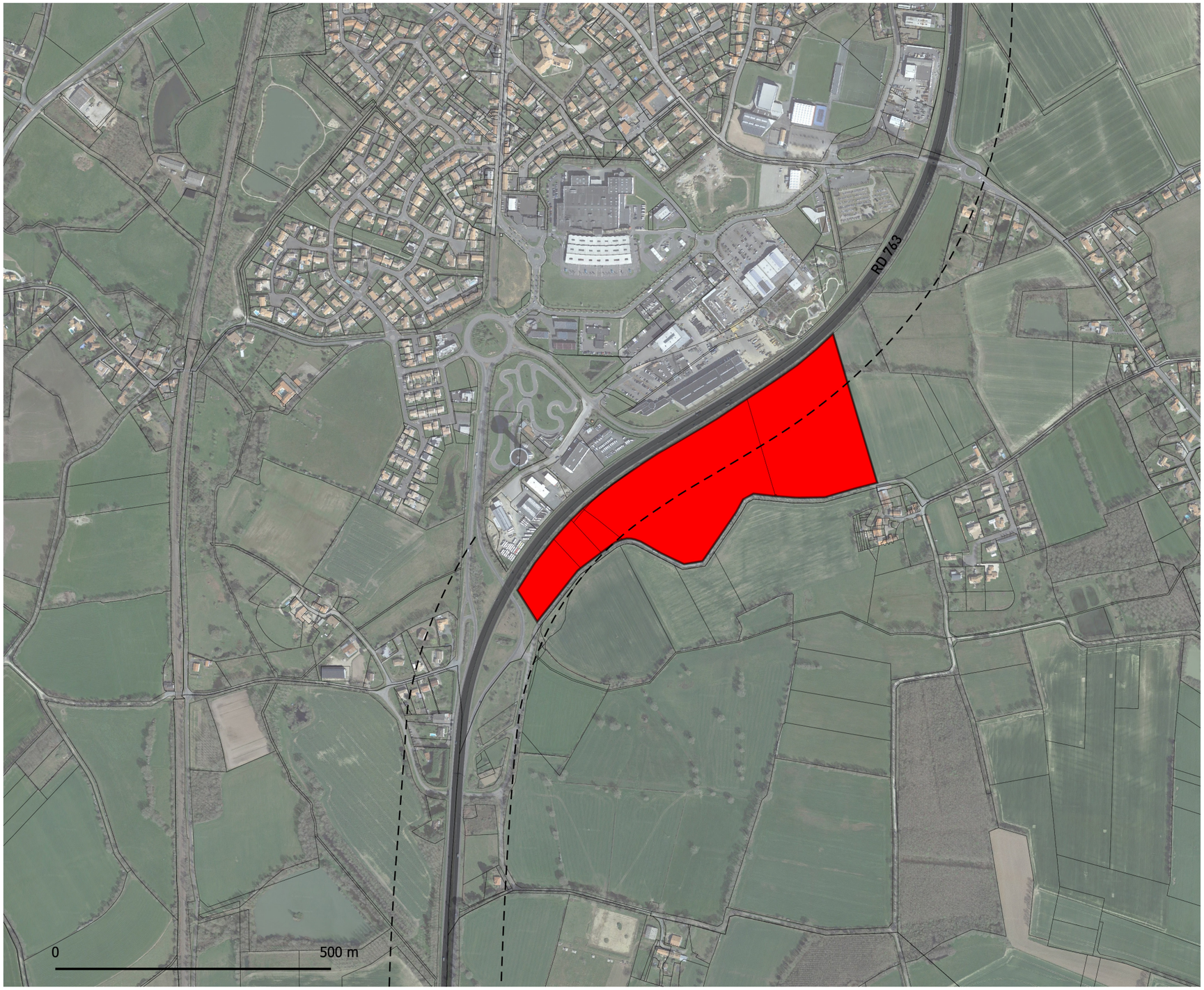


Sur cette zone UE, la Loi Barnier s'applique de manière stricte ; un retrait de 100m s'impose à toute construction ou installation. Aussi, une large part de la surface en zone UE est exclue de toute possibilité d'usage à vocation d'activité.

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

ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. secteurs à enjeux // focus de l'étude

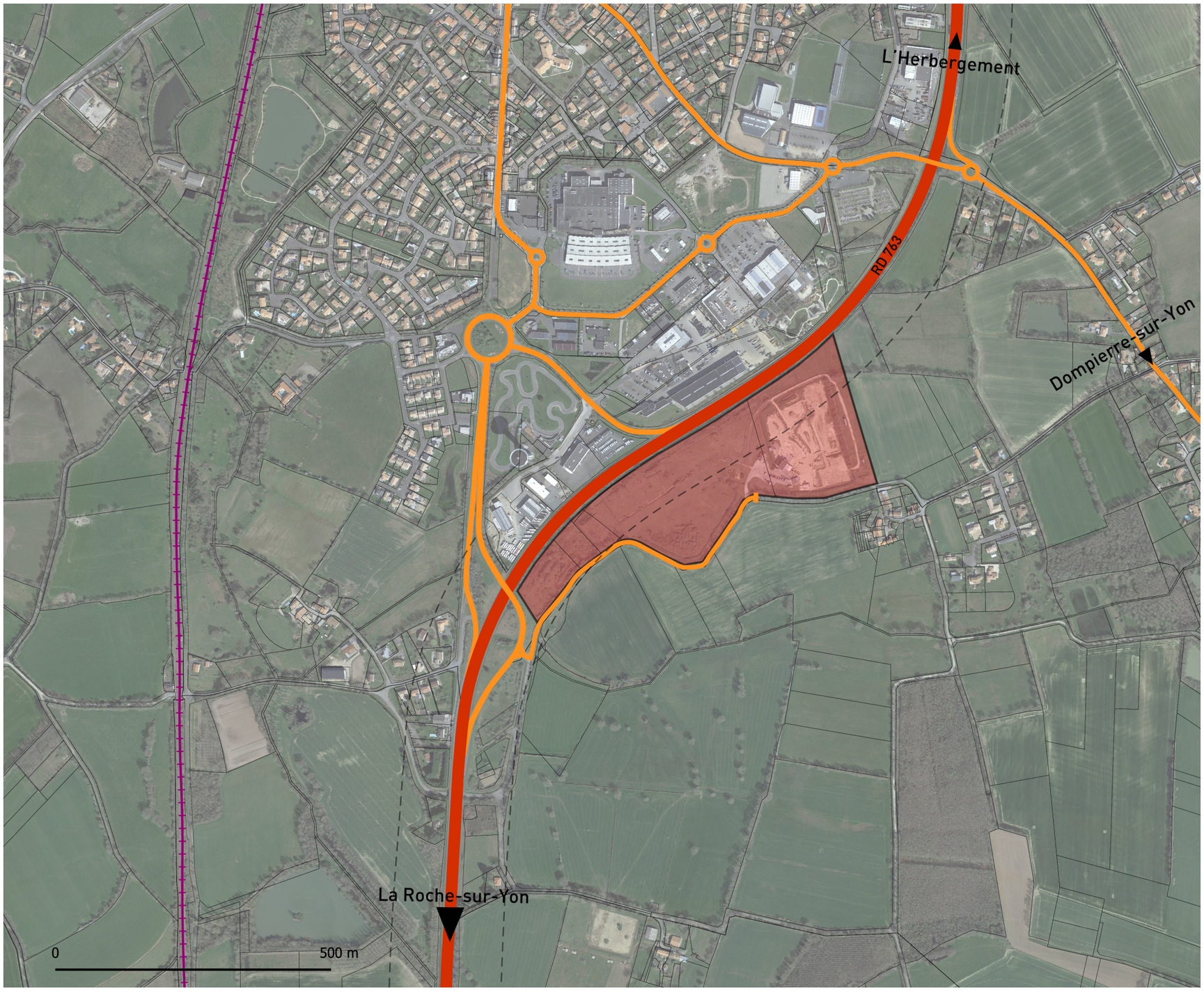


Implantée en rive sud de la RD 763 et séparée par la 2x2 voies de toute enveloppe urbaine, la zone UE des Minières ne fait l'objet d'aucune intention en matière de « vitrine » sur l'axe structurant.

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

ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. dessertes et accès



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

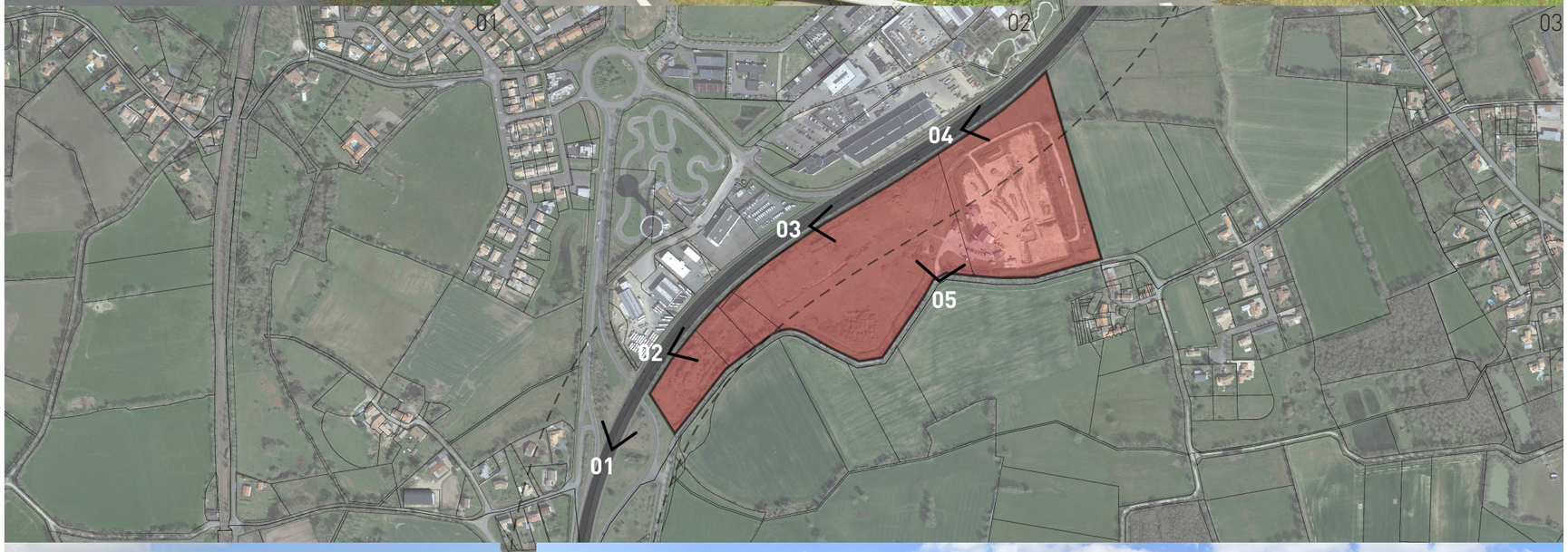
ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. paysage et perceptions











04



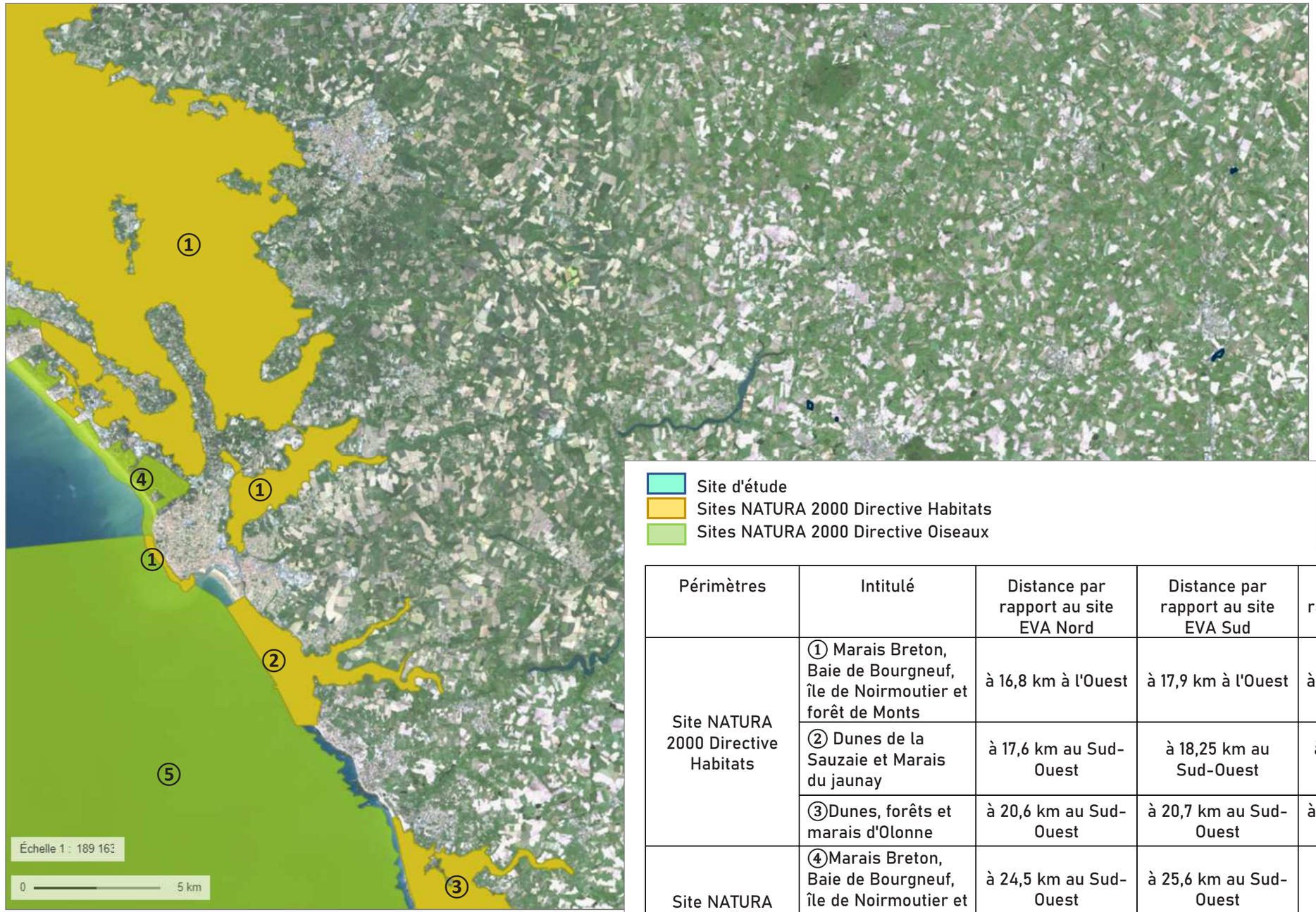
05

La zone UE est quasi imperceptible depuis la RD763 ; 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 génère son activité.

. les inventaires écologiques

> Réseau NATURA 2000



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

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

. les inventaires écologiques

> ZNIEFF et autres zones d'inventaires, réglementées

Site d'étude Bellevigny - ZA Les Minières
ZNIEFF de type I
ZNIEFF de type II

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



La ZNIEFF la plus proche se situe à environ 3 km du site étudié.

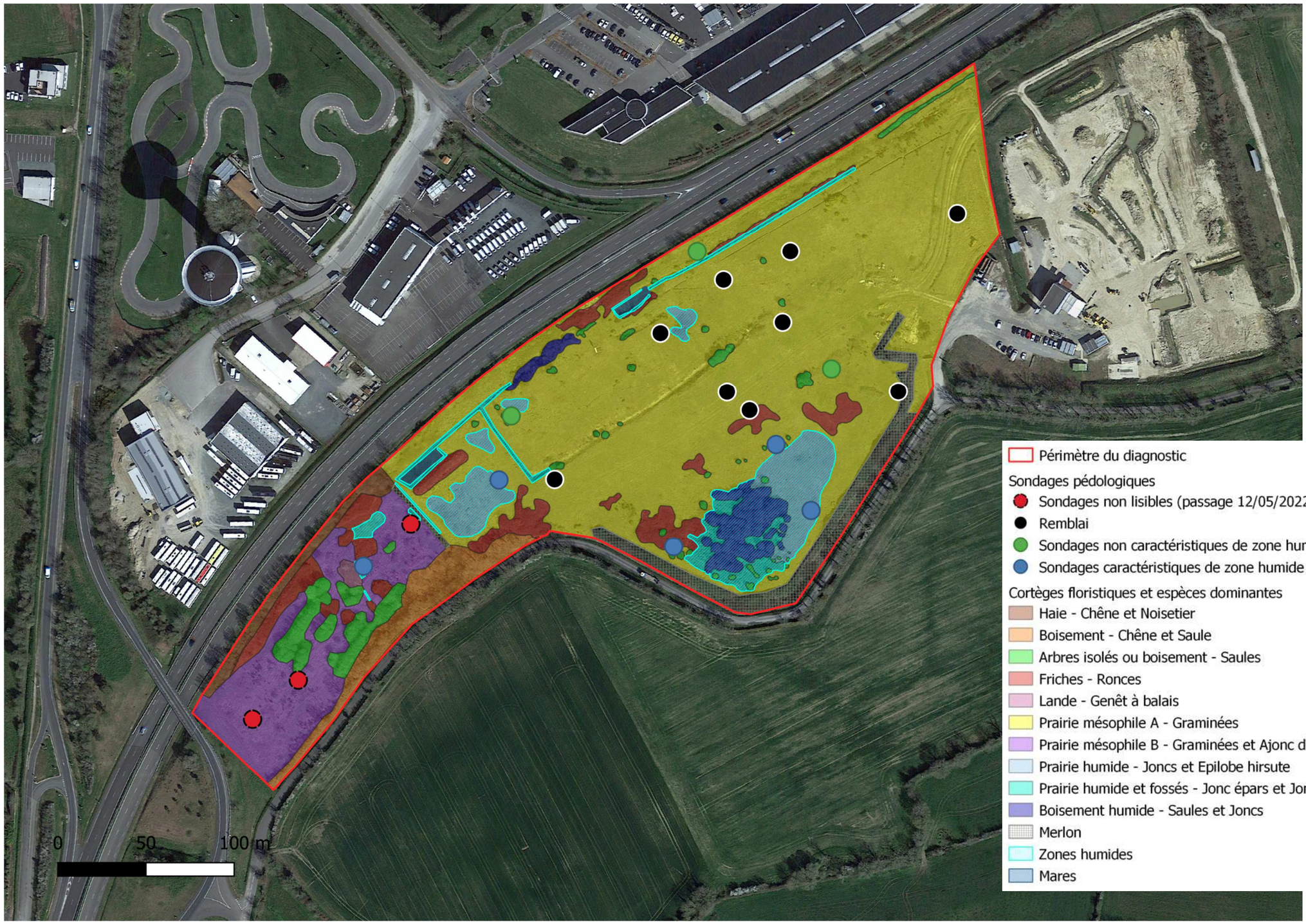
Elle concerne des bois et étang.

⇨ 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.

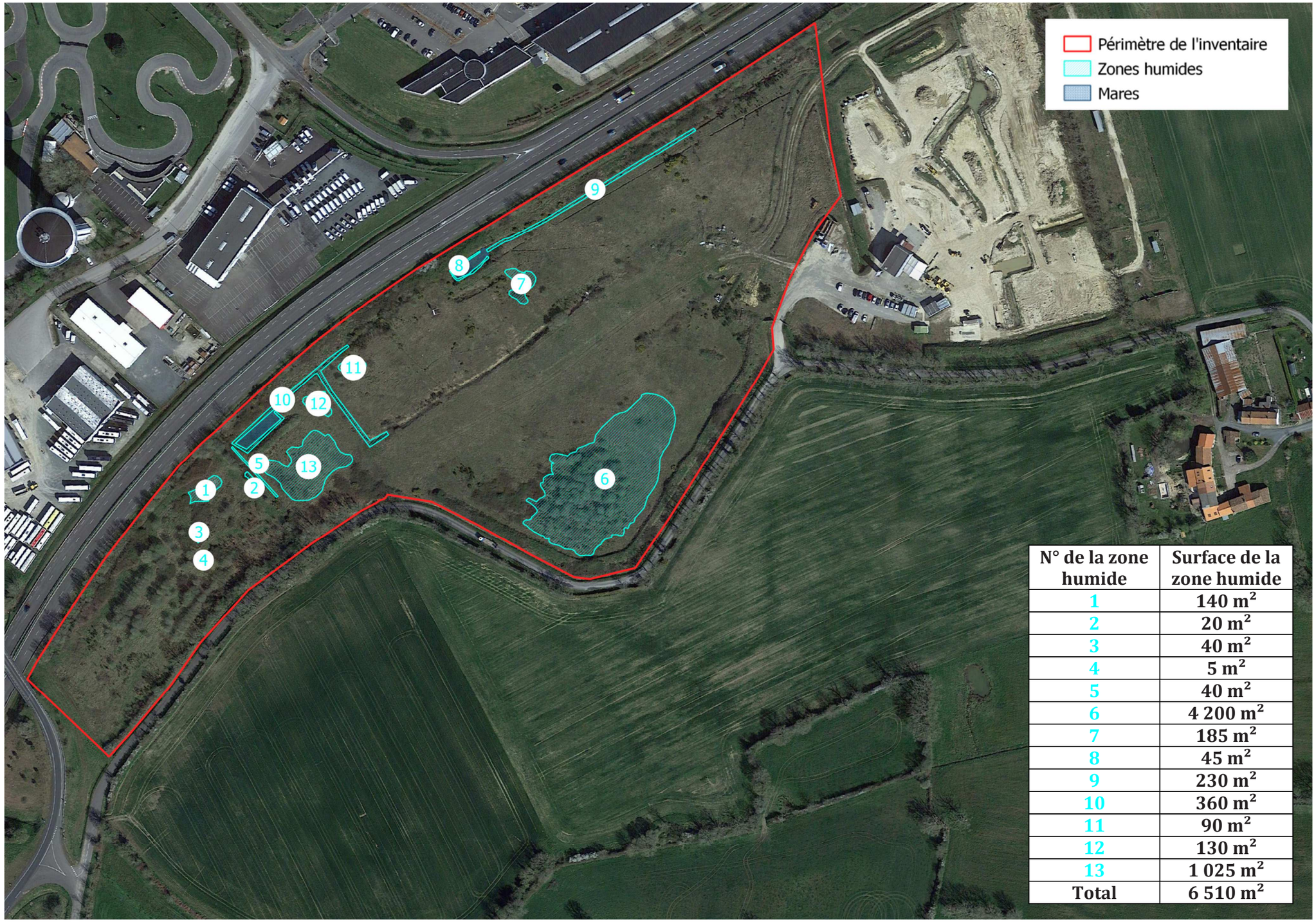
. les inventaires écologiques

> Diagnostic des zones humides



. les inventaires écologiques

> Diagnostic des zones humides



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

. les inventaires écologiques

> Diagnostic des zones humides

Le diagnostic des zones humides avait été fait en 2020 lors de prospections privées, complété le 12 mai 2022.

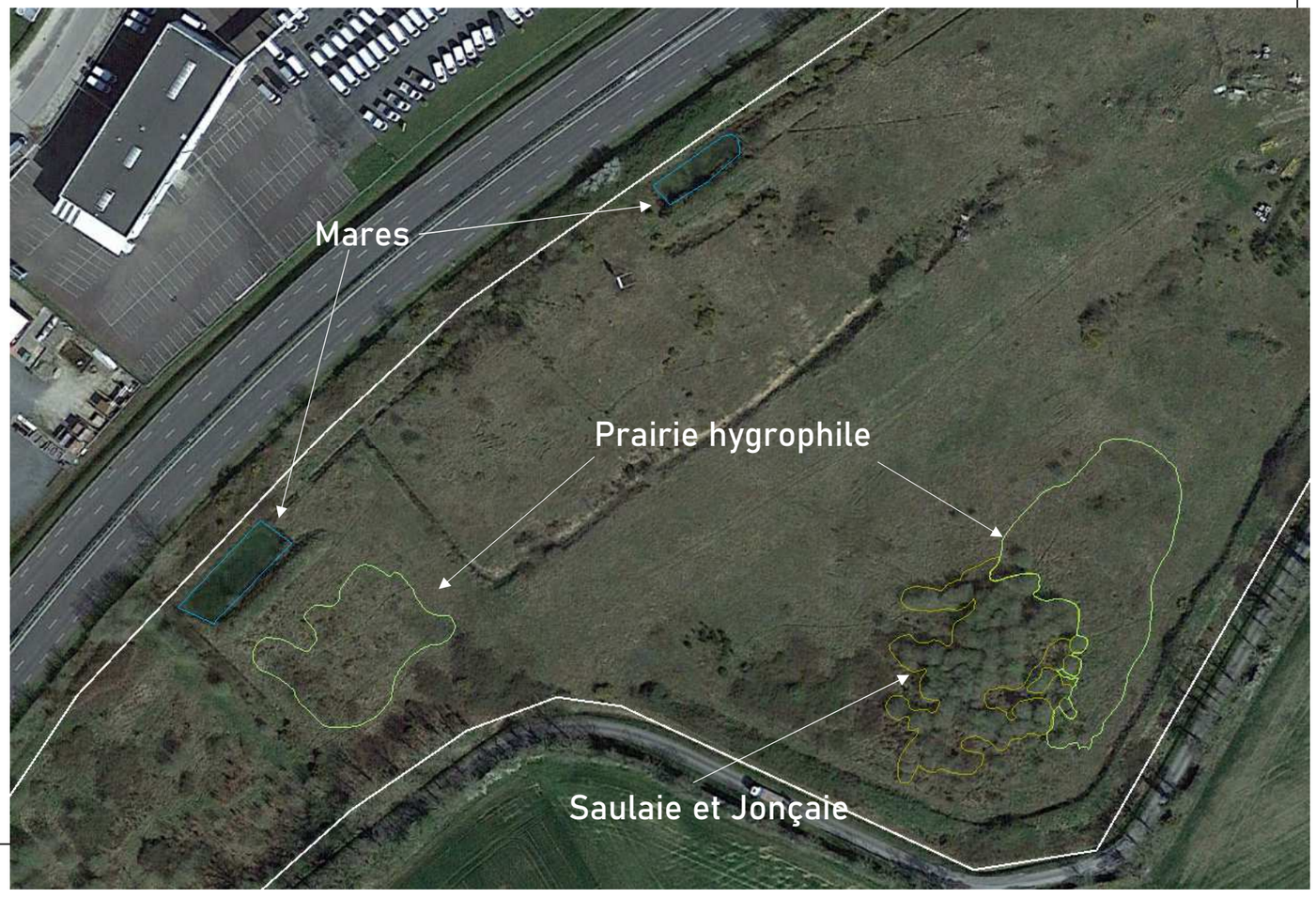
Le diagnostic a donné lieu à la réalisation de plusieurs sondages à la tarière à main et d'un relevé floristique, considéré en application de l'Arrêté du 24 juin 2008 modifié (échelle d'un dossier Loi sur l'eau).

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



. les inventaires écologiques

> Diagnostic écologique

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.

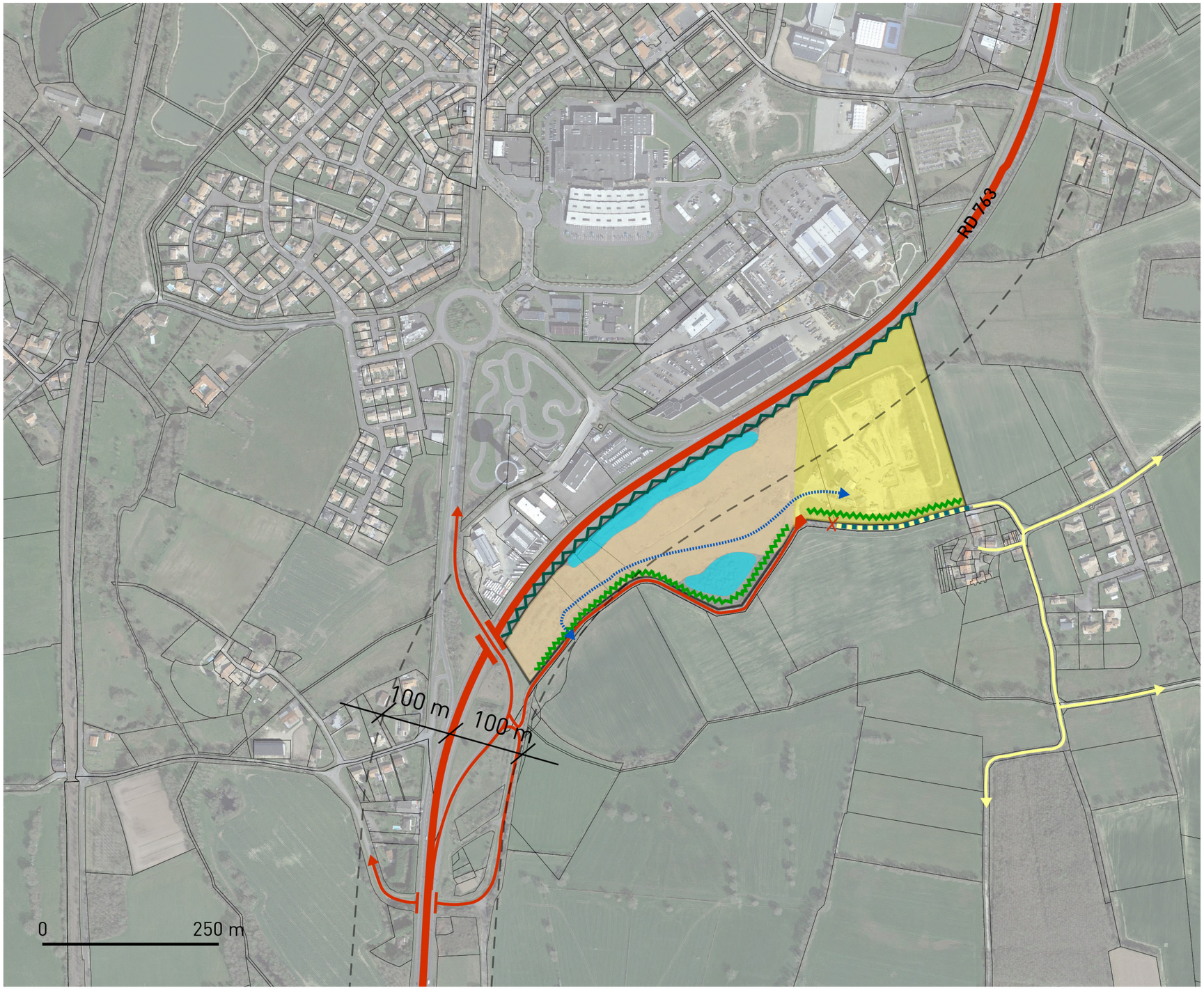
- ⇨ Présence d'Amphibiens dont des Tritons, *Genre* comportant des espèces protégées inscrites sur des listes de protection (Arrêté du 8 janvier 2021 fixant la liste des amphibiens et reptiles représentés sur le territoire métropolitain protégés sur l'ensemble du territoire national et leurs modalités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





ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. synthèse des enjeux



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

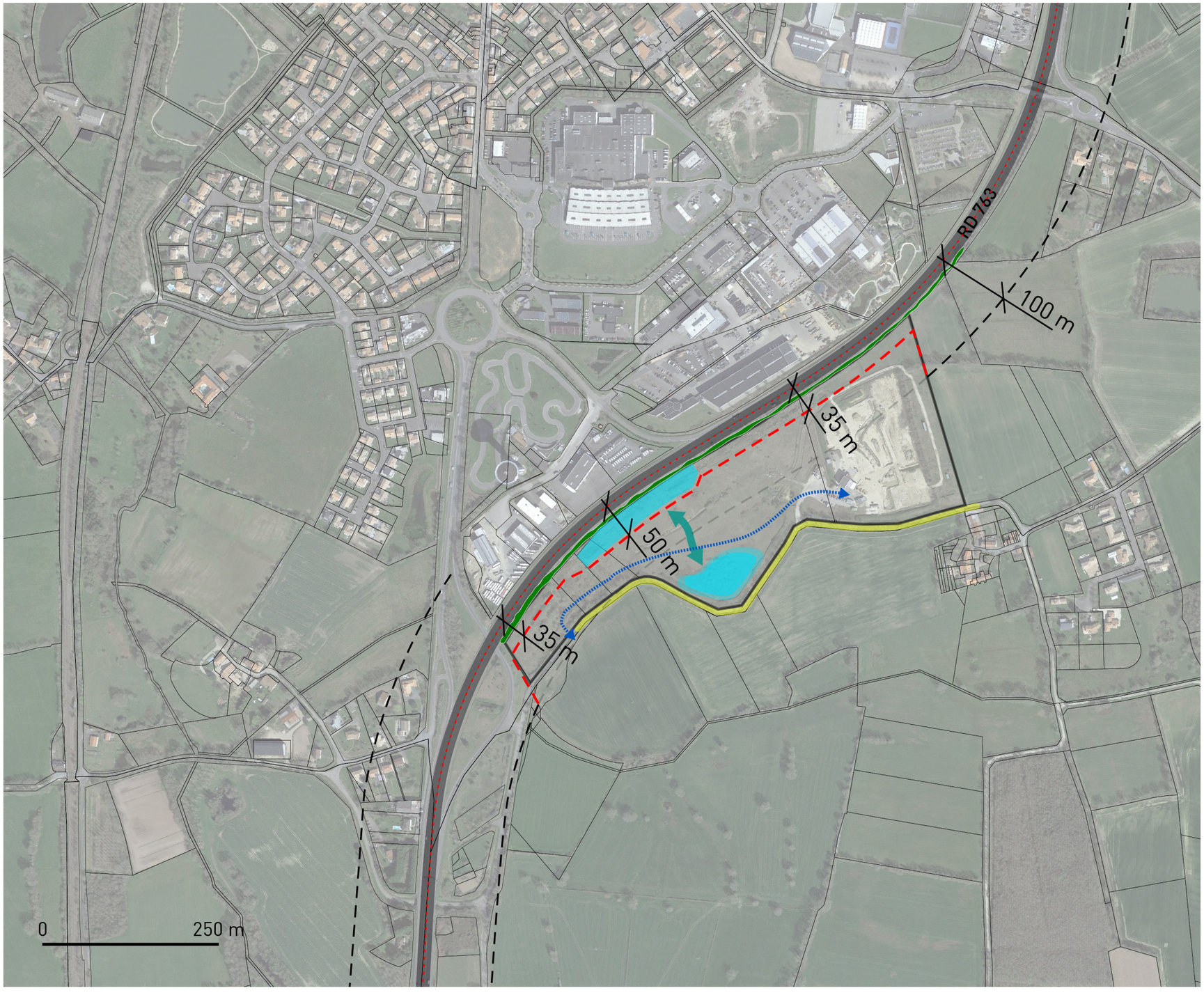
Desserte locale des hameaux

Chemin bocager de desserte agricole exclusivement

Principe de desserte interne à la zone UE à mettre en oeuvre

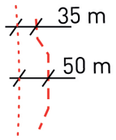
ZA LES MINIERES _commune de Bellevigny

. intentions // prescriptions



Prescriptions «Loi Barnier»

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



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

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.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER

A _ Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement

B _ Traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

3 _

ZA LES MINIERES

07

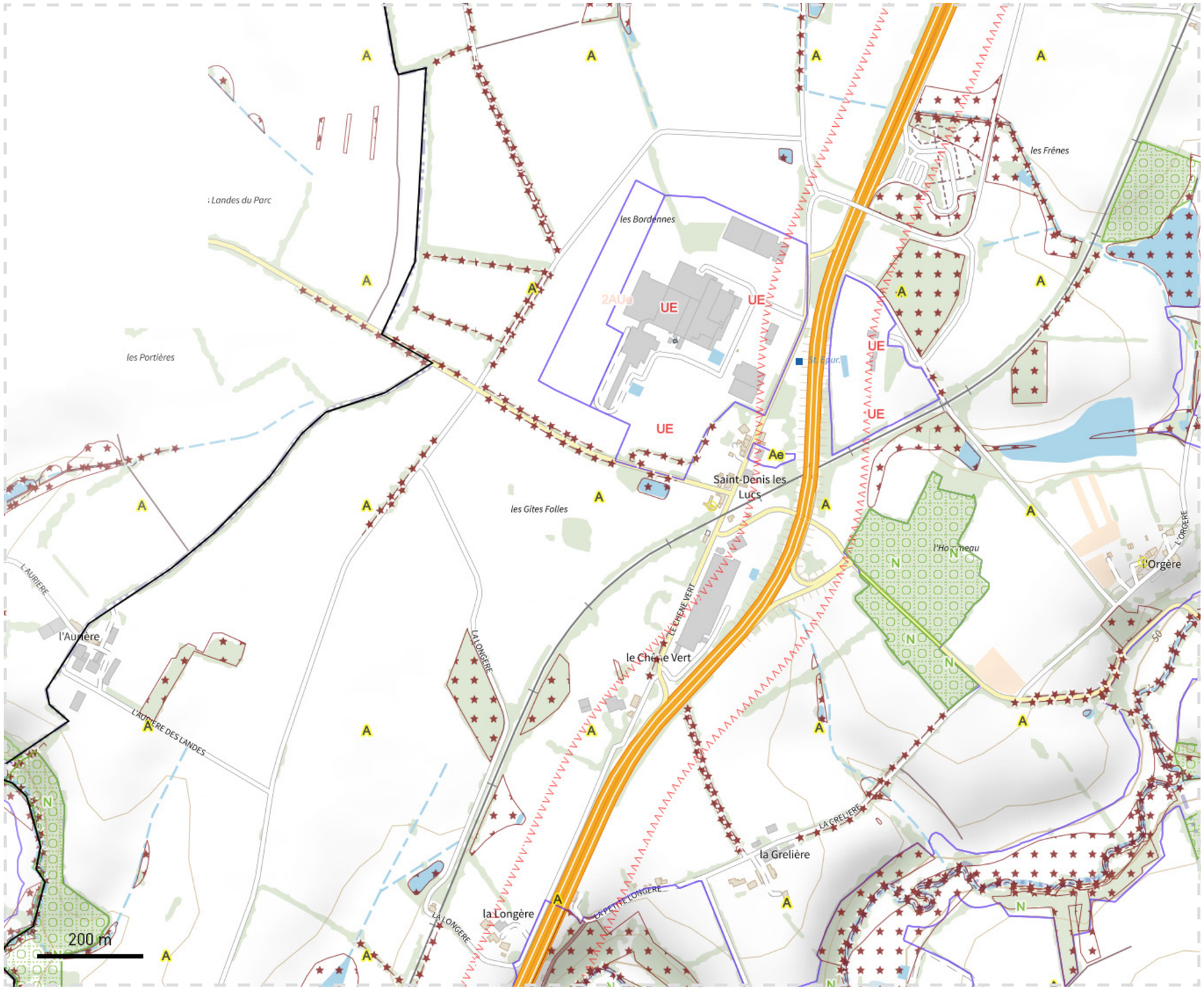
ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

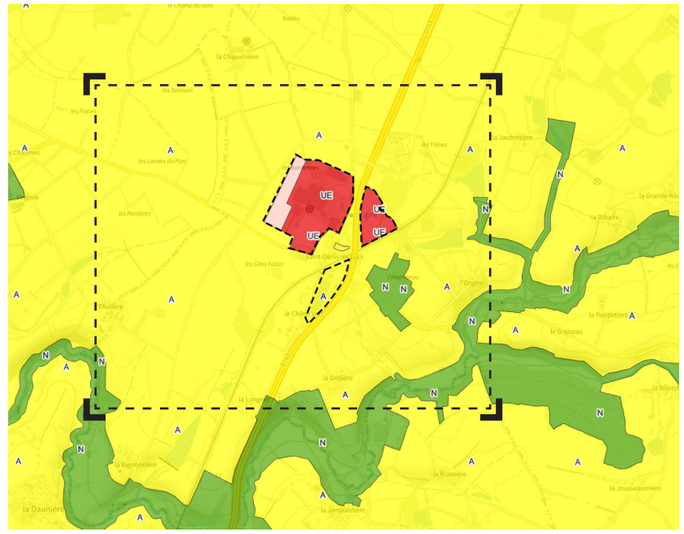
. situation



ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

. PLUI-H - Extrait du zonage





La zone d'activité 'Saint Denis les Lucs' depuis longtemps inscrite dans les documents d'urbanisme communaux a été reconduite dans le PLUIH avec un zonage UE actant la présence des entreprises en place et la capacité des équipements collectifs à permettre de nouvelles implantations ou extensions.

ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

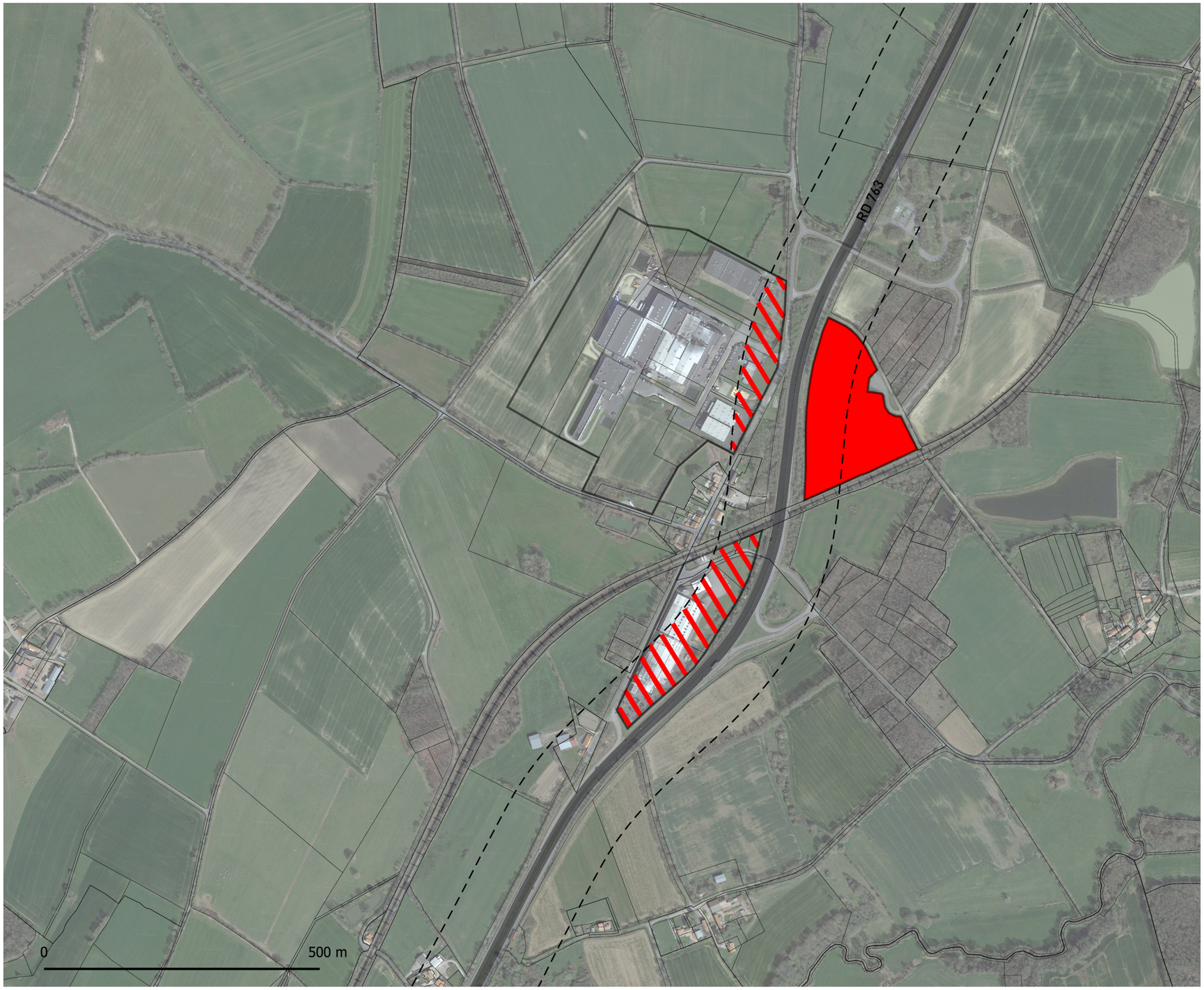
. application actuelle de la Loi Barnier



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

ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

. secteurs à enjeux // focus de l'étude



Sur l'une et l'autre des rives de la RD763, les enjeux sont distinct

- A l'ouest, il s'agira 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 ...

ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

. dessertes et accès



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

ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

. paysage et perceptions



01



02



03





04



05



06

Côté Ouest de la RD763

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.

ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

. paysage et perceptions


01


02



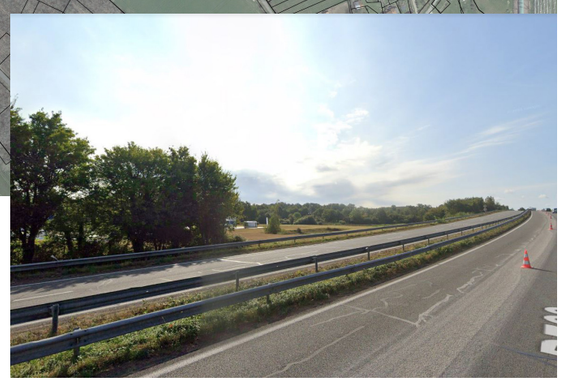
03





04


05


06

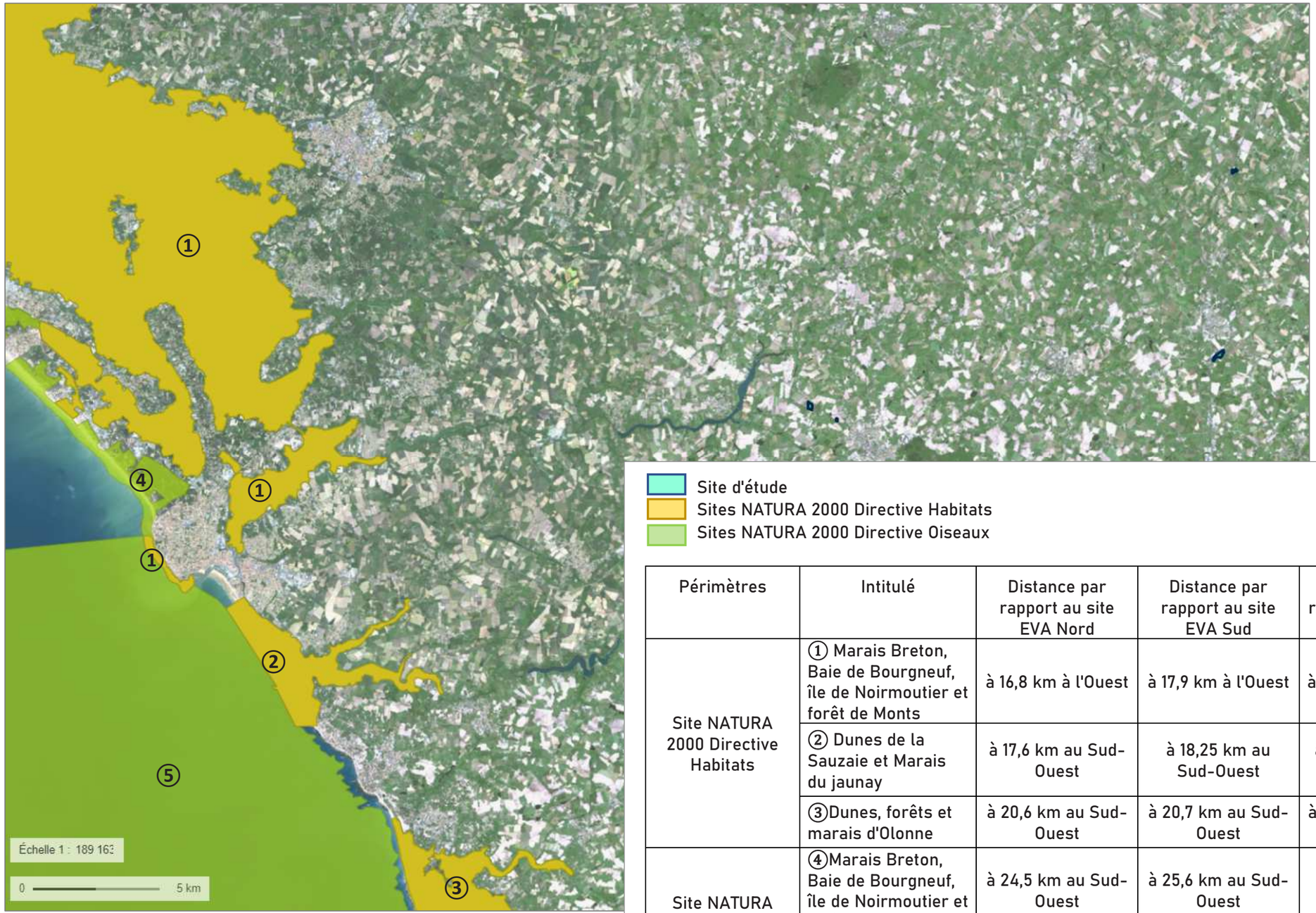
Côté Est de la RD763

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 elle très ouverte avec une vue assez frontale sur l'entreprise Abrinoval.

. les inventaires écologiques

> Réseau NATURA 2000



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

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

. les inventaires écologiques

> ZNIEFF et autres zones d'inventaires, réglementées

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



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.

. les inventaires écologiques

> Diagnostic des zones humides

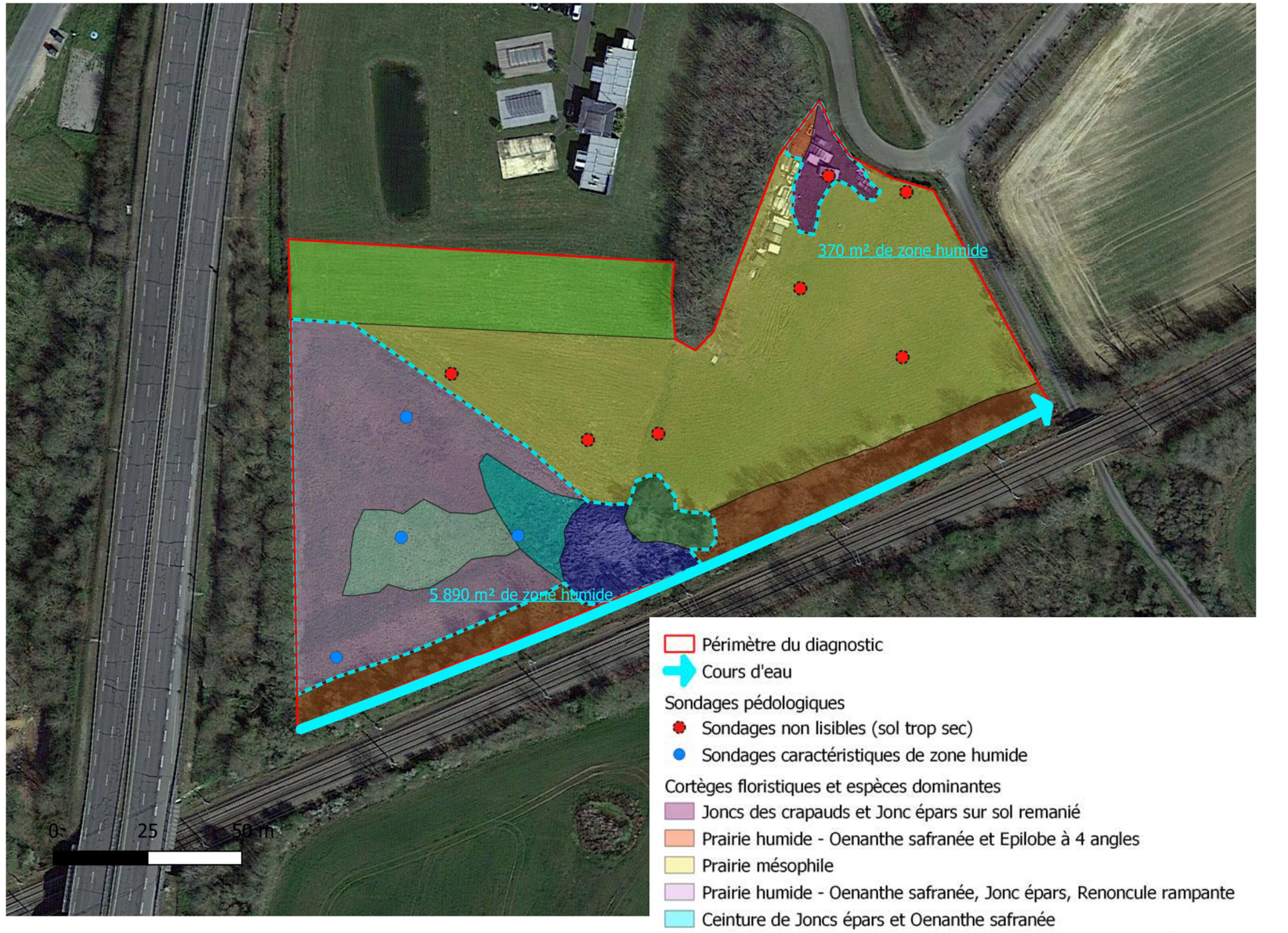
Le diagnostic des zones humides a été fait le 12 mai 2022.

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.

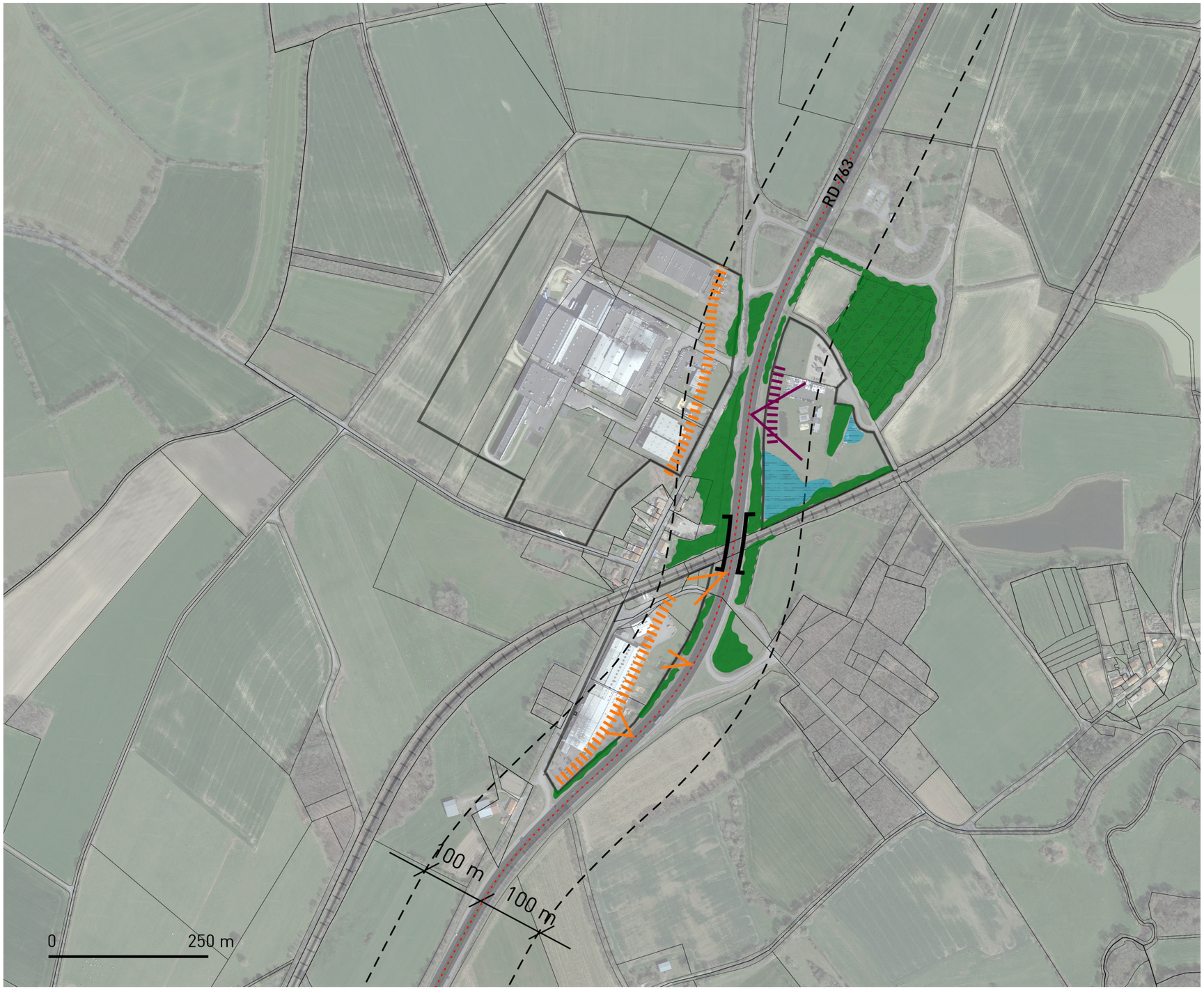
La végétation est caractéristique des milieux humides dans ces deux secteurs identifiés par les sondages.

- ⇨ 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 d site étudié.



ZA SAINT DENIS LES LUCS ET LES FRENES _commune de Saint Denis la Chevasse

. synthèse des enjeux



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

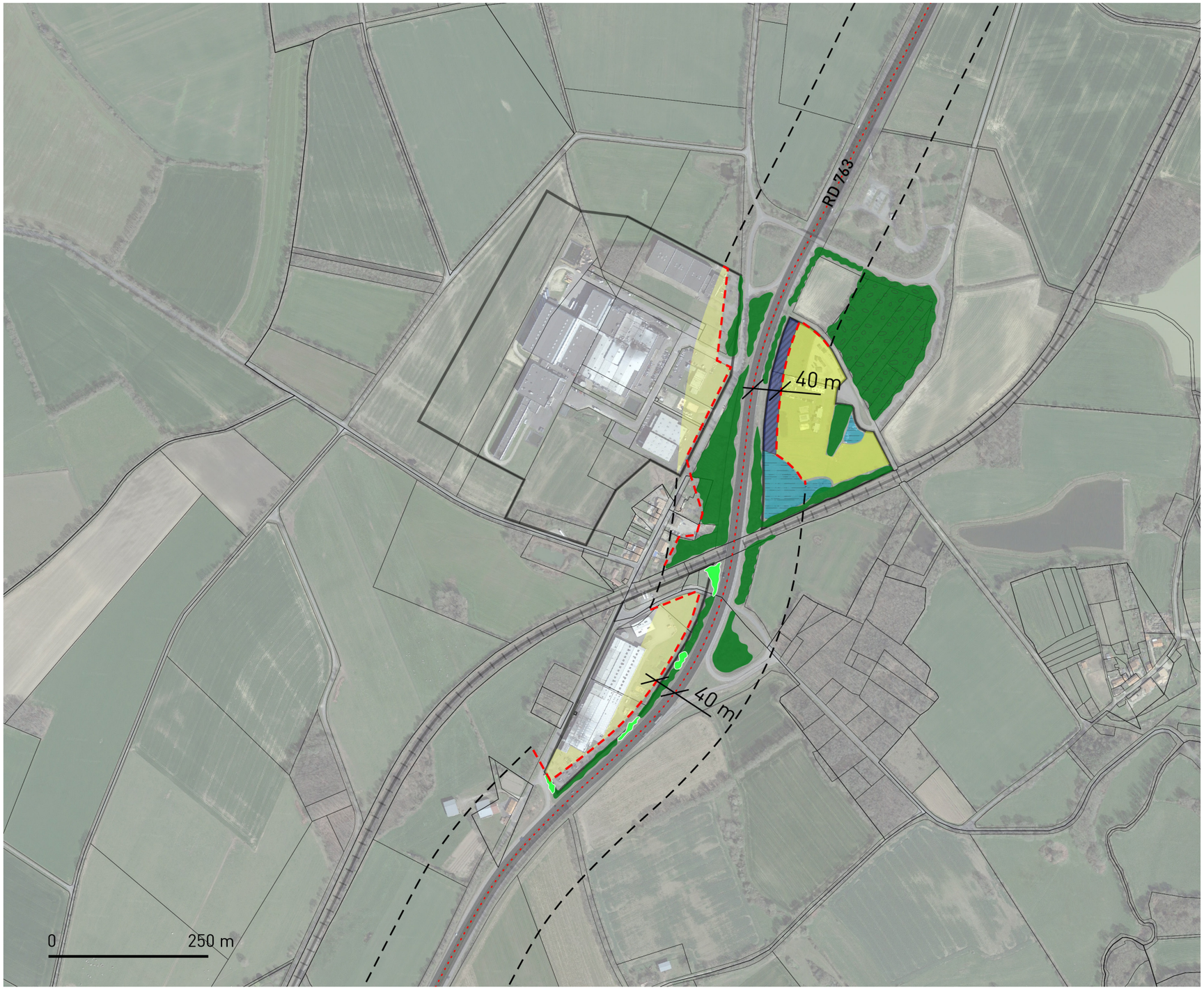
Gestion des covisibilités

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

. intentions // prescriptions



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

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.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER

A _ Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement

B _ Traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

4 _

ZA SAINT-DENIS-LES-LUCS ET LES FRESNES

OUEST

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.

■ LE PROJET D'AMENAGEMENT AU REGARD DE LA LOI BARNIER

A _ Prise en compte des cinq critères dans le schéma d'aménagement

B _ Traduction réglementaire dans le document d'urbanisme

4 _

ZA SAINT-DENIS-LES-LUCS ET LES FRESNES

EST