RÉVISION ALLÉGÉE N°3

Plan **L**ocal d'**U**rbanisme **I**ntercommunal **H**abitat

1

NOTICE DE PRÉSENTATION

Élaboration PLUIH approuvée le : **19 décembre 2019**
Révision Allégée n°3 prescrite le: **27 juin 2024**
Révision Allégée n°3 Arrêt du projet le: **19 décembre 2024**
Révision Allégée n°3 approuvé le:

PAYS SAINT-FULGENT LES ESSARTS
"Rayonnant par nature !"

URBANISME VOIX MIXTES & PAYSAGE

SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE • 03

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET MODALITÉS D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE • 04

2.1 Le PLUIH et la procédure de Révision Allégée n°3 4
2.2 Révision Allégée n°3 soumise à la concertation 5
2.3 Evaluation environnementale de la procédure de Révision Allégée n°3 6

3. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUIH • 09

3.1 Le cadre général de la «Loi Barnier» 9
3.1.1 Le principes de la Loi Barnier
3.1.2 Les objectifs de l'application de la Loi Barnier
3.2 Localisation géographique des 5 secteurs faisant l'objet des études de dérogation «Loi Barnier» 11
3.3 Description par secteur de l'application de la Loi Barnier 12

4. INTÉGRATION ET TRADUCTION DES ÉTUDES LOI BARNIER DANS LE PLUIH • 13

4.1 **ZA LA PROMENADE** - Commune de Chavagnes-en-Paillers 13
4.1.1 Contexte général
4.1.2 Identification des enjeux
4.1.3 Intentions d'aménagement (Séquence NORD / Séquence SUD)
4.1.4 Le Projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier
4.1.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

4.2 **ZA SAINT-FULGENT NORD** - Commune de Saint-Fulgent 19
4.2.1 Contexte général
4.2.2 Identification des enjeux
4.2.3 Intentions d'aménagement
4.2.4 Le Projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier
4.2.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

4.3 **ZA SAINT-FULGENT EST** - Commune de Saint-Fulgent 24
4.3.1 Contexte général
4.3.2 Identification des enjeux
4.3.3 Intentions d'aménagement
4.3.4 Le Projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier
4.3.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

4.4 **ZA SECTEUR DE LA MONGIE** - Commune des Essarts-en-Bocage et Sainte-Florence 29
4.4.1 Contexte général
4.4.2 Identification des enjeux
4.4.3 Intentions d'aménagement
4.4.4 Le Projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier
4.4.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

4.5 **ZA LA TABARIERE** - Commune de La Merlatière 39
4.5.1 Contexte général
4.5.2 Identification des enjeux
4.5.3 Intentions d'aménagement
4.5.4 Le Projet d'aménagement au regard de la Loi Barnier
4.5.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

5. SYNTHÈSE DES INDICENCES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUIH • 44

1. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE



La communauté de communes du pays de Saint-Fulgent – Les Essarts située au Nord-Est du département de la Vendée, au cœur du bocage vendéen, bénéficie d'une position géographique stratégique. Le réseau routier départemental et autoroutier structurant qui irrigue son territoire positionne le territoire communautaire au cœur de la dynamique régionale ; l'accessibilité vis-à-vis de Nantes, de Cholet et de la Roche-Sur-Yon rend attractifs les parcs d'activité communautaires ou Vendéopôles pour les entreprises qui souhaitent s'implanter ou se développer en Vendée.

Le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts compte, sur ces 12 communes, 28 768 habitants pour une superficie de 325 km². Ce territoire de ruralité avec une forte empreinte agricole est aussi un territoire dynamique pour l'industrie et l'artisanat. En attestent les nombreux parcs d'activités qui jalonnent la communauté de communes.

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE ET MODALITÉS D'APPLICATION DE LA PROCÉDURE

2.1 LE PLUIH ET LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3

Le Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts fait partie du Pays du Bocage Vendéen dont le SCoT est exécutoire depuis juillet 2017.

Compétente en matière d'Urbanisme, la Communauté de Communes du Pays de Saint Fulgent-Les Essarts, en co-construction avec les communes du territoire et en compatibilité avec les Schéma de Cohérence Territoriale, a élaboré le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUI-H) approuvé le 19 décembre 2019.

Depuis son approbation, le PLUI-H a fait l'objet de plusieurs procédures d'évolution du document d'urbanisme :
- Mise à jour n°1 approuvée le 23/07/2020
- Mise à jour n°2 approuvée le 07/12/2020
- Modification n°1 approuvée le 07/07/2022
- Révision allégée n°1 approuvée le 11/05/2023
- Modification n°2 approuvée le 28/12/2023
- Mise à jour n°3 approuvée le 11/09/2024

Une révision allégée n°2 a été prescrite le 26/01/2023, non encore approuvée.

La présente procédure est la révision allégée n°3 prescrite le 27 juin 2024.

Elle a pour objet d'annexer au PLUIH, des études urbaines et paysagères élaborées au titre de l'application de ladite « Loi Barnier » et de les traduire dans les pièces règlementaires du document d'urbanisme afin de rendre effectifs et opposables aux tiers les principes et orientations issues de ces études.

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

2.2 RÉVISION ALLÉGÉE N°3 SOUMISE À LA CONCERTATION

Modalités de la concertation

La procédure de Révision Allégée n°3 est soumises à concertation obligatoire, au titre de l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme. Les modalités de cette concertation ont été définies par Délibération du Conseil Communautaire de prescription de la procédure, en date du 27 juin 2024.
Sont décrits dans la délibération :

- les moyens d'information retenus pour toute la durée de la concertation
- les moyens de collecte des informations retenus pour toute la durée de la concertation
- la clôture et le bilan de la concertation dans la délibération du Conseil Communautaire arrêtant le projet de révision allégée n°3.

Déroulement de la concertation

La concertation s'est déroulée conformément aux modalités définies dans la délibération d'engagement de la procédure du 27 juin 2024,
qui ont été les suivantes :

- La notification aux Personnes Publiques Associées le 08/08/2024,
- La publication de la délibération de prescription dans les annonces légales de Ouest France le 19/08/2024,
- L'affichage de la délibération d'engagement de la procédure en Communauté de commune du 30/07/2024 au 06/09/2024,
- L'affichage de la délibération d'engagement de la procédure en mairie de Chavagnes-en-Paillers, Essarts en Bocage, La Merlatière, Sainte-Florence et Saint-Fulgent, du 07/08/2024 au 11/09/2024,
- La mise en place d'une notice de concertation présentant le projet de révision allégée, consultable en papier au siège de la Communauté de communes et dans les mairies susvisées, ainsi qu'en version dématérialisée sur le site Internet de la Communauté de commune. Cette notice a été mise à disposition à compter du 19/08/2024 puis mise à jour le 04/11/2024,
- La mise à disposition au public d'une information sur les réseaux sociaux de la Communauté de communes et des mairies de Sainte-Florence, Chavagnes-en-Paillers, Essarts en Bocage, La Merlatière ; ainsi que sur le site internet de la mairie de Saint-Fulgent,
- La publication d'un article spécifique dans le bulletin communal d'Essarts en Bocage « La Gazette » du mois d'octobre 2024,

Malgré les moyens mis à disposition déclinés ci-dessous,

- La possibilité de consigner les observations sur un registre papier disponible en Communauté de communes et en mairies de Chavagnes-en-Paillers, Essarts en Bocage, La Merlatière, Sainte-Florence et Saint-Fulgent, aux jours et heures habituels d'ouverture
- La possibilité de déposer les observations par voie postale à la Communauté de communes
- Ou via l'adresse mail suivante : plui@ccfulgent-essarts.fr

la concertation n'a pas suscité d'intérêt particulier de la part des habitants et des acteurs du territoire : aucune observation n'a été recueillie, ni en mairies, ni à la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent – Les Essarts. La Communauté de communes n'a, par ailleurs, réceptionné aucune observation déposée par courrier postal ou par mail.

La procédure engagée n'ayant fait l'objet d'aucune participation du public à l'occasion de la phase de concertation, le bilan tiré de cette concertation n'a pas été de nature à remettre en cause ou modifier le projet de révision allégée. La délibération du Conseil communautaire d'arrêt du projet en date du 19 décembre 2024 a mis fin à la phase de concertation.

2.3 EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3

L'évaluation environnementale (champ d'application / contenu de l'EE / procédure d'élaboration), est régie par les Articles L104-1 à L 104-8 du Code de l'urbanisme. L'Article R104-11 du Code de l'urbanisme précise le cadre dans lequel est appréhendée l'évaluation environnementale de la procédure ; il distingue l'EE systématique et celle relevant de l'examen au cas par cas.

Extrait du Code de l'Urbanisme :

R. 104-11 Décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021 - art. 6

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :
1° De leur élaboration ;
2° De leur révision :
a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
c) Dans tous les autres cas où une révision est requise en application de l'article L. 153-31, sous réserve des dispositions du II.
II.-Par dérogation aux dispositions du c du 2° du I, les plans locaux d'urbanisme font l'objet, à l'occasion de leur révision, d'une évaluation environnementale après un examen au cas par cas réalisé dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37, s'il est établi que cette révision est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au regard des critères de l'annexe II de la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, lorsque :
1° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un millième (1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha) ;
2° L'incidence de la révision porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le plan local d'urbanisme intercommunal concerné, pour une superficie totale inférieure ou égale à un dix-millième
(0,1 ‰) de ce territoire, dans la limite de cinq hectares (5 ha)

Les évolutions du document d'urbanisme inhérentes à l'application de la Loi Barnier ayant notamment pour conséquence de réduire une protection (dérogations à l'application stricte des retraits « Loi Barnier »), une procédure de révision est requise conformément à l'article L153-31 du code de l'urbanisme. Celle-ci ayant uniquement pour objet de réduire une protection sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) et sans que soit affecté de manière significative un site Natura 2000, la révision est dite « allégée » au titre de l'article L153-34 du code de l'Urbanisme.

La procédure de Révision allégée n°3 du PLUIH s'inscrit dans le contexte d'une politique plus générale que mène la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts, tendant à une gestion plus économe de l'espace et notamment du foncier disponible au sein des zones d'activités, ce afin qu'il soit possible d'assurer la densification de ces zones pour limiter leur extension.

Il s'agit donc, en conformité avec la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) qu'introduit la loi climat et résilience du 22 août 2021, de limiter l'étalement urbain par l'optimisation foncière pour répondre aux besoins des entreprises futures et de celles déjà implantées en intensifiant l'urbanisation au sein des zones d'ores et déjà affectées aux activités économiques dans le PLUIH.

La loi climat et résilience du 22 août 2021 a fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » (ZAN) en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation d'ENAF dans les dix prochaines années (2021-2031). Cette trajectoire progressive doit être déclinée territorialement dans les documents de planification et d'urbanisme.

La démarche qui consiste à déroger à l'application stricte des retraits Loi Barnier au sein de zones UE et AUE du PLUIH participe à la déclinaison de la trajectoire vers le ZAN, par une optimisation de l'espace qui permet de circonscrire le développement urbain dédié aux activités économique au sein des zones déjà urbanisées et des zones d'urbanisation future inscrite au PLUIH.

Le PLUIH lors de son élaboration a fait l'objet dans son ensemble d'une évaluation environnementale. Toutes les zones concernées par la présente procédure de Révision allégée n°3 sont donc couvertes par cette évaluation environnementale.

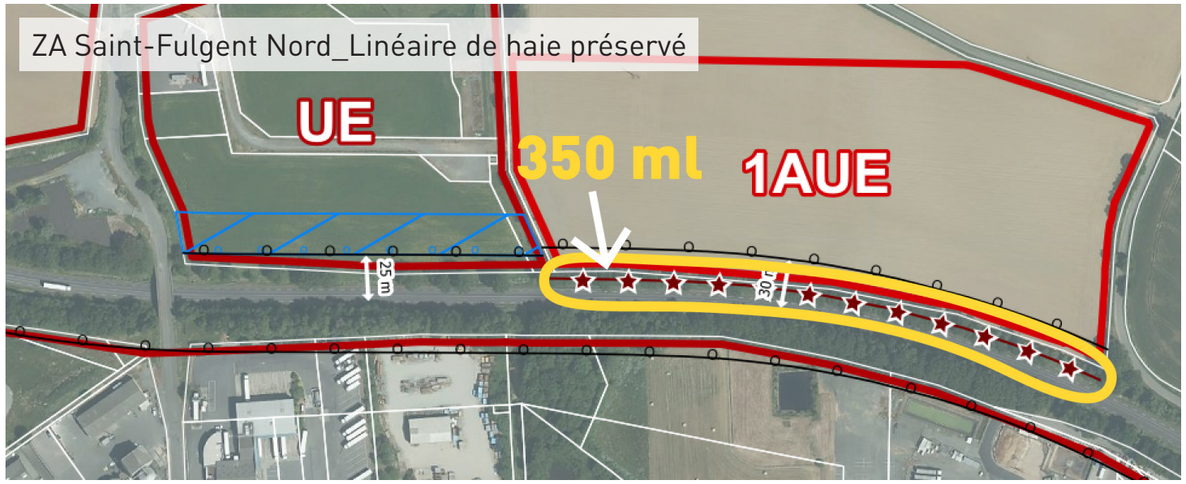
ZA la Promenade _ classement en zone UE
ZA Saint Fulgent Nord _
ZA Lérandière en zone UE et ZA Chantonnière en zone UE et zone 1AUE
ZA Saint-Fulgent Est _ site de la zone industrielle (entreprise Routhiau) en zone UE
ZA secteur de la Mongie _ classement selon les secteurs en zone UE, en zone 1AUE et en zone AEc pour ce qui concerne le site des carrières Mousset.

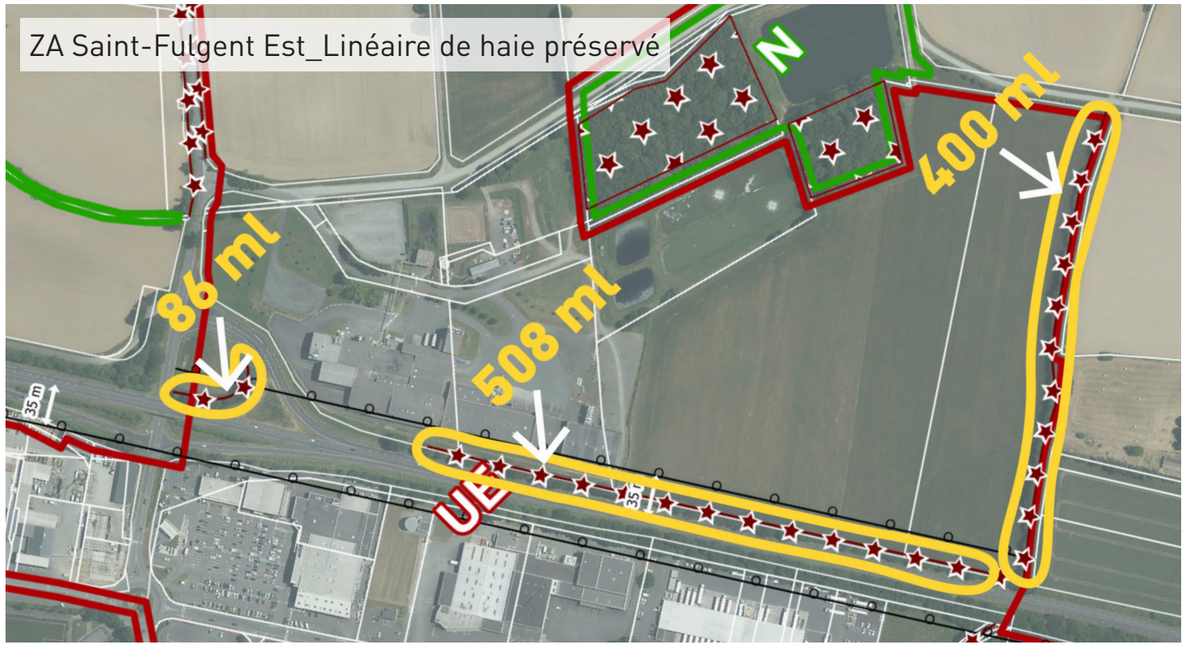
Les dispositions traduites dans le PLUIH à l'occasion de l'intégration et la mise à jour des Etudes Loi Barnier réalisées sur les 5 secteurs cités précédemment s'inscrivent en cohérence avec l'évaluation environnementale de la procédure d'élaboration du PLUIH.

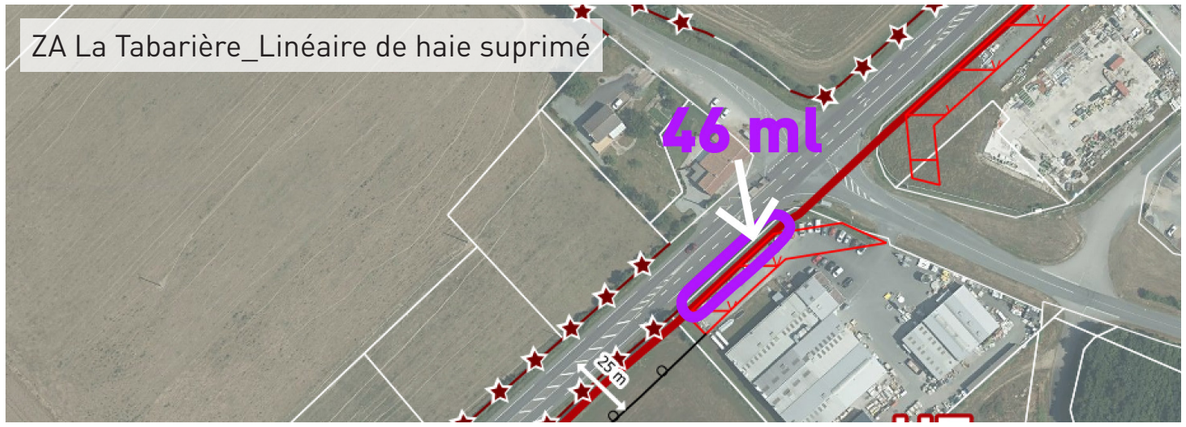
Préservation des haies bocagères

La Révision allégée n°3 du PLUIH génère de nouvelles protections sur des linéaires de haie bocagères existantes au titre de leur intérêt écologique et paysager (L150-23 et l151-19 du Code de l'Urbanisme), ce pour un linéaire total de 1344 mètres.

A l'inverse, dans la zone UE de la Tabarière (La Merlatière), une protection de haie bocagère est supprimée sur un linéaire de 46 mètres. Cette suppression de protection répond, à proximité du carrefour sur RD160 d'entrée de la zone d'activité, à l'intention d'améliorer la visibilité pour plus de sécurité routière d'une part, et d'autre part, à la volonté d'inciter à la création d'une vitrine qualifiée structurée par des façades bâties qualifiées implantées au sein d'une zone d'ancrage identifiée et rendue opposable sur le plan de zonage du PLUIH.







Préservation des zones humides

Le PLUIH identifie des zones humides qui ponctuellement concernent les zones UE de la Tabarière ainsi que les zones UE et AEc dans le secteur de La Mongie. Dans ces secteurs de zones humides identifiées, l'intégration des nouvelles dispositions règlementaires Loi Barnier n'apportent aucune modification.

Conformément aux articles L. 104-2 / R. 104-1 / R. 104-8 à R. 104-14, la procédure de Révision allégée n°3 du PLUIH fait l'objet d'une saisine de l'Autorité Environnementale (MRAE) pour un examen au cas par cas, autorité qui déterminera dans un délai de deux mois si le PLUIH en cours d'évolution doit ou non faire l'objet d'une évaluation environnementale.



3. OBJET DE LA RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUIH

3.1 LE CADRE GÉNÉRAL DE LA «LOI BARNIER»

3.1.1 Les principes de la «Loi Barnier»

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

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

Ces articles stipulent qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites :

- dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière ;
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux :

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

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

3.1.2 Les objectifs de l'application de la Loi Barnier

Les objectifs de qualité urbaine poursuivis en 1995 lors de la promulgation de la Loi Barnier restent aujourd'hui d'actualité. Néanmoins, les règles de recul de 75 m et 100 m apparaissent, au regard de la perspective ZAN (Zéro Artificialisation Nette) comme allant à l'encontre d'une nécessaire gestion économe de l'espace.

Le recours à la dérogation que permet le Code de l'Urbanisme en application de la Loi Barnier est le moyen de répondre conjointement aux deux problématiques, spatiale et de qualité urbaine. Il s'inscrit dans une politique globale d'optimisation des espaces identifiés à vocation économique dans le PLUIH.

A ce titre, la Communauté de communes du Pays de Saint-Fulgent - Les Essarts a engagé la réalisation d'une étude de stratégie foncière des zones d'activité qui est actuellement en cours d'élaboration et dont l'objectif est notamment, de cibler les espaces présentant un potentiel de densification, ce afin d'optimiser le foncier dans ces secteurs.

Considérant qu'au regard des objectifs poursuivis par cette étude stratégique foncière et dans un contexte tendant à une gestion de plus en plus économe de l'espace, la réalisation d'études de dérogation dite « Loi Barnier » ou l'actualisation d'études existantes dans 5 secteurs ciblés par la présente procédure permettra d'assurer leur densification et de limiter, autant que possible, leur extension.

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

Les études de dérogation à la « Loi Barnier », par le biais de la présente procédure de Révision allégées n° 3, sont annexées et traduites règlementairement dans le PLUIH afin d'en rendre le contenu opposable aux tiers.

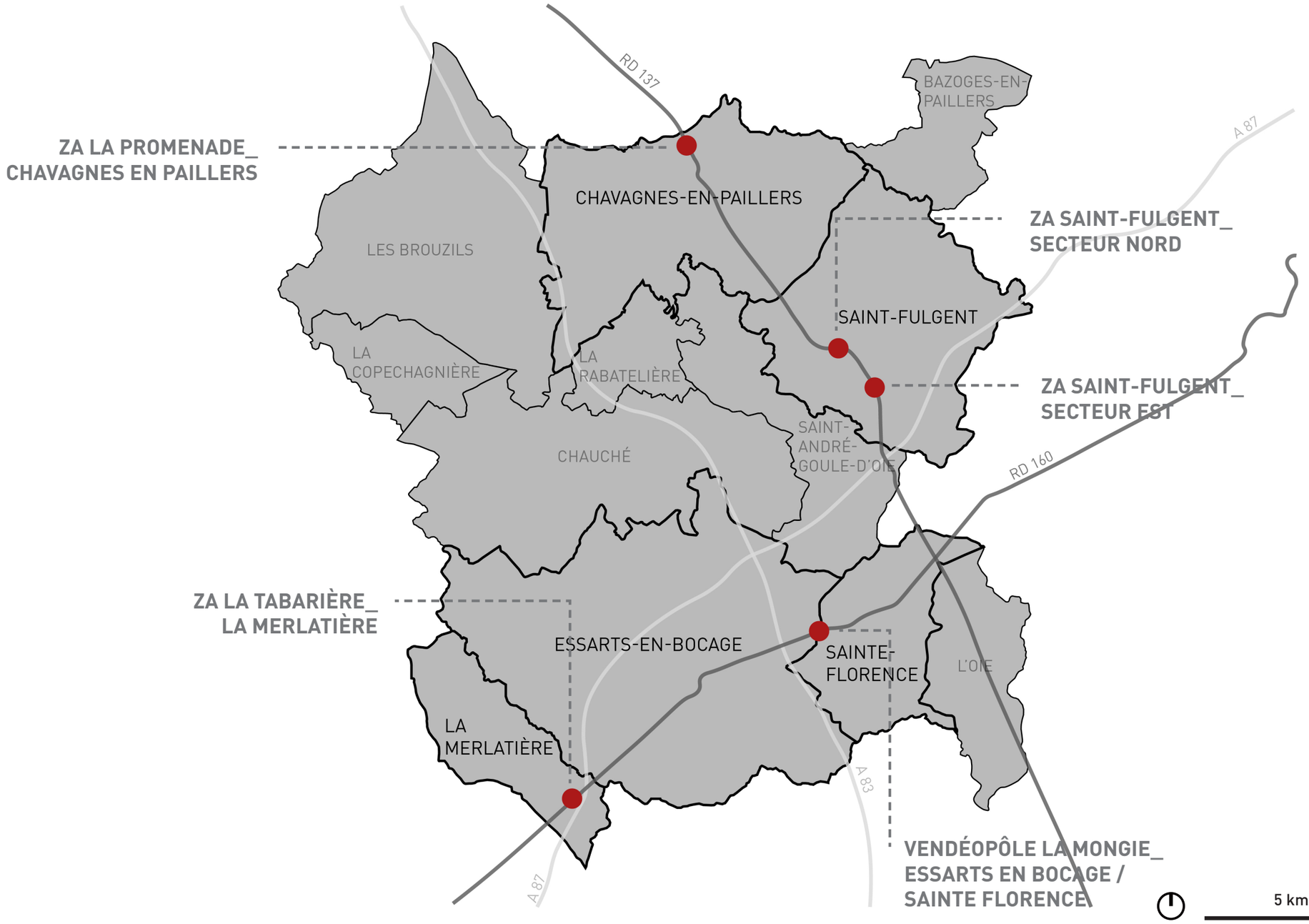
Cette traduction règlementaire se décline selon deux axes et dans deux pièces du PLUIH :

- **Axe de l'opposabilité sur la forme :** Le report sur le plan de zonage du PLUIH des règles de recul pour les implantations des constructions et des installations et d'identification de zone « d'ancrage » et de « vitrine qualifiée ». (CF : Extraits du zonage, pièce n°4 du dossier)

- **Axe de l'opposabilité sur le fond :** La création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont l'objectif est de décrire sur le fond les principes et dispositions à respecter qui justifient la dérogation à l'application stricte de la loi Barnier. La création de ces OAP sectorielles, en appui sur les schémas d'intentions, ont pour objet de dresser le cadre des principes d'aménagement structurants et des recommandations auxquels se référer pour l'élaboration des projets, pour les échanges de co-construction, de concertation et de négociation entre les porteurs de projet, les élus et les agents communautaires. (CF : O.A.P., pièce n°3 du dossier)

3.2 LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE DES 5 SECTEURS FAISANT L'OBJET DES ÉTUDES DE DÉROGATION « LOI BARNIER »

Dans le cadre de la présente procédure de révision allégée n°3 du PLUIH, les études dérogatoires à l'application stricte de la Loi Barnier portent sur cinq secteurs du territoire communautaire.



3.3 DESCRIPTION PAR SECTEUR DE L'APPLICATION DE LA LOI BARNIER

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts est traversé par plusieurs axes routiers d'importance : l'autoroute A87, l'Autoroute A83 la RD 137 et la RD 160, axes appartenant au réseau routier classé à grande circulation par le Décret n° 2009 - 615 du 3 juin 2009 modifié par le décret n° 2010 - 578 du 31 mai 2010.
Ces axes routiers sont concernés par les dispositions règlementaires spécifiques dites de la « Loi Barnier », qui encadrent les conditions de constructibilité à leurs abords.

A ce titre, trois études de dérogation à la loi dite « Loi Barnier » ont été réalisées à diverses périodes, qui ont été annexées au PLUIH mais sans qu'elles fassent l'objet d'une traduction règlementaire formelle lors de l'élaboration du document d'Urbanisme Intercommunal. Les dispositions définies par ces études et permettant de déroger à la règle stricte de la loi Barnier ne sont donc pas applicables.

- Une étude porte sur les zones d'activités intercommunales et le Vendéopôle de « La Promenade », sur la commune de Chavagnes-en-Paillers (2003)
- Une étude porte sur le Vendéopôle de « La Mongie », les zones UE voisine et la zone AEc des carrières Mousset, sur les communes d'Essarts en Bocage et Sainte-Florence (2015)
- Une étude porte sur les zones d'activités de « La Lérandière » et de « La Chantonnière » sur la commune de Saint-Fulgent, réalisée en 2019, en parallèle de l'élaboration du PLUIH.

D'autres zones d'activités du territoire intercommunal sont concernées par l'application stricte des retraits qu'impose la Loi Barnier. La collectivité a souhaité que pour trois d'entre elles, des études de dérogation « Loi Barnier » soit réalisées afin qu'elles puissent aussi être intégrées et traduites dans le PLUIH à l'occasion de la procédure de Révision Allégée n°3 du PLUIH.

- La zone d'activités « La Tabarière » sur la commune de La Merlatière.
- La zone UE « Routhiau » à Saint-Fulgent.
- La zone UE « entrée de ville SUD » à Saint-Fulgent

Il s'agissait donc, en amont de la procédure d'évolution du document d'urbanisme :

- De mettre à jour les 3 études de dérogation susvisées et étendre si besoin leur périmètre d'application pour les zones d'activité ayant déjà fait l'objet de ce type d'étude.
- De réaliser une étude de dérogation sur les trois zones d'activités économiques actuellement non couverte
- D'anticiper les dispositions règlementaires opposables et dispositions de recommandation qu'il conviendrait de traduire dans le PLUIH à l'occasion de la procédure de Révision Allégées N°3 du PLUIH.

4. INTÉGRATION ET TRADUCTION DES ÉTUDES LOI BARNIER DANS LE PLUIH

4.1 ZA LA PROMENADE - COMMUNE DE CHAVAGNES-EN-PAILLERS

4.1.1 Contexte général

<u>Etat des lieux</u>

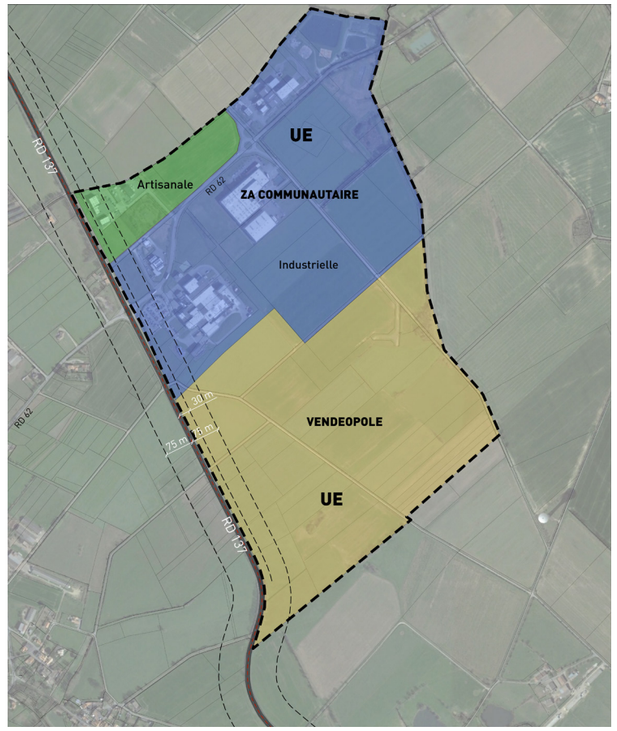
L'étude Loi Barnier sur le secteur de la ZA La Promenade à Chavagnes-en-Paillers (Pièce N°2 du présent dossier) dresse un état des lieux du site dans lequel s'inscrivent les parcs d'activité existants, « Vendéopôle La Promenade » et « ZA La Promenade ».
Sont abordés :

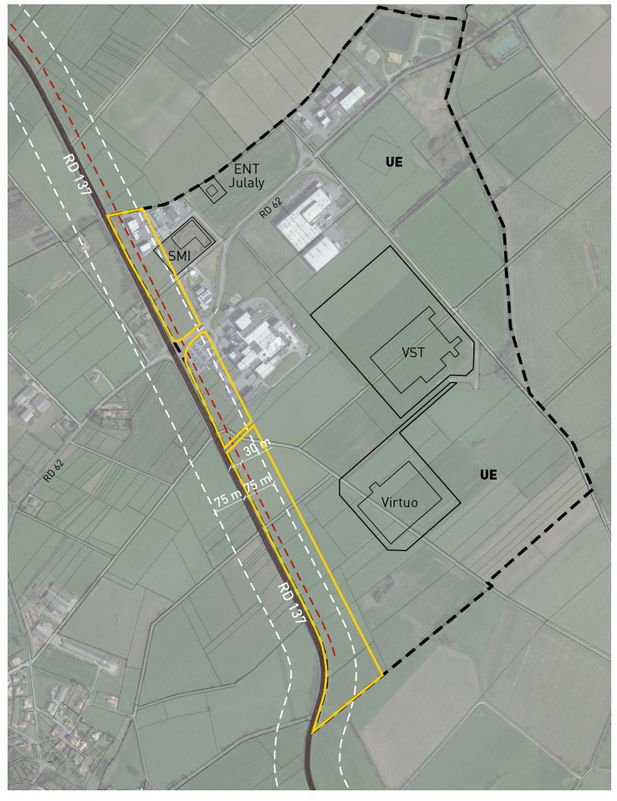
- L'occupation du sol
- Les dessertes et accès
- Le paysage et les perceptions

<u>Contexte au regard de la Loi Barnier</u>

Une étude Loi Barnier a été réalisée en 2003 par le Bureau d'Etudes GEO RM lors de l'élaboration du P.L.U. communal. Cette étude n'a pas été traduite dans le PLUIH en 2019.

La collectivité a souhaité que l'approche datant d'une vingtaine d'années soit réactualisée, en prenant en compte le contexte actuel et notamment les projets d'implantation de deux grosses entreprises de logistique en cours de construction sur le parc d'activité. La recherche d'une optimisation foncière devait être au cœur de la démarche tout en répondant aux objectifs de qualités urbaine et de sécurité qui fondent la Loi Barnier.

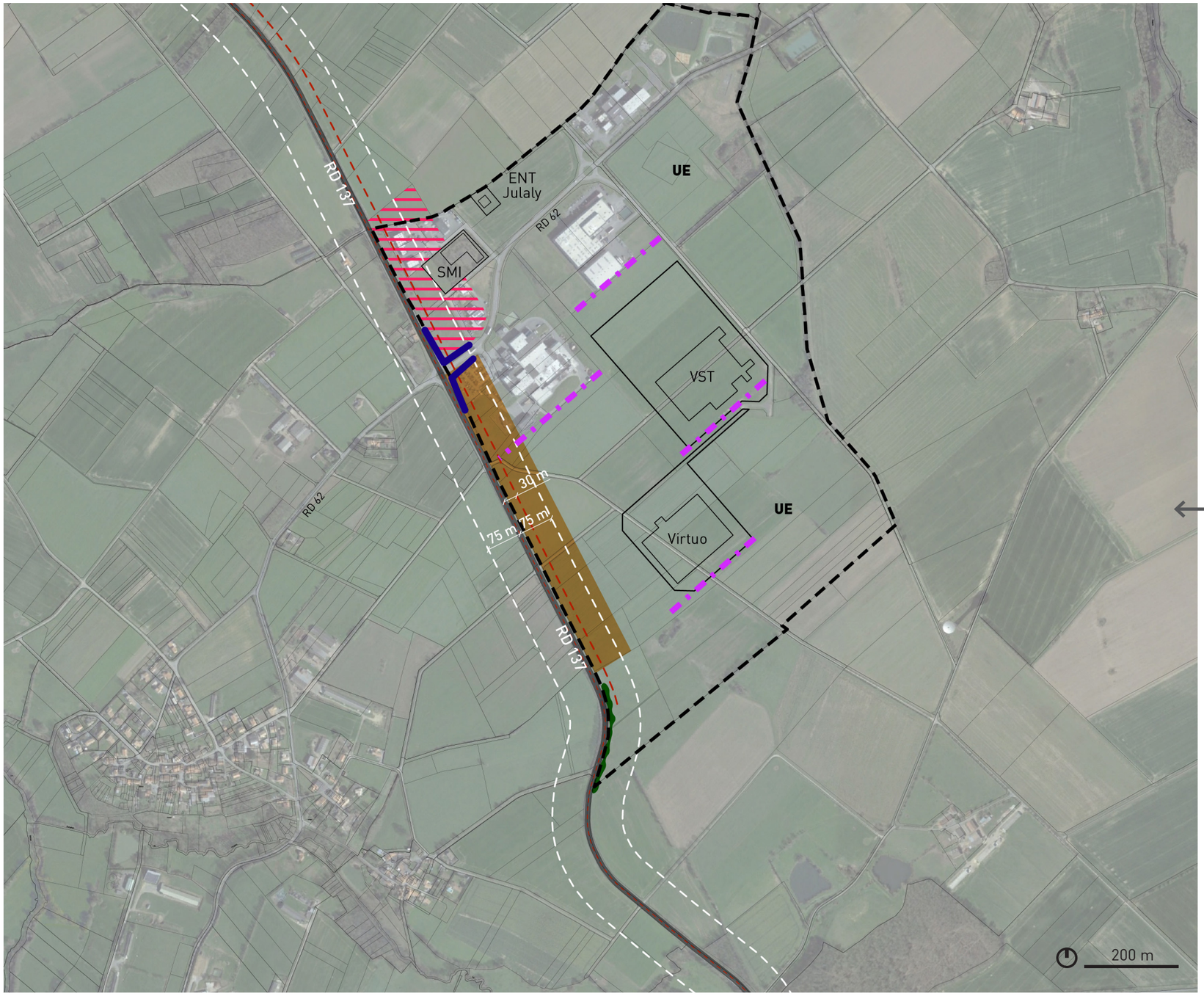




Legende

- Application loi Barnier actuelle 30m (issue de l'étude 2003)
- Application stricte loi Barnier 75m
- Secteur à enjeux

4.1.2 Identification des enjeux



La synthèse des enjeux au regard de la Loi Barnier

Legende

- Séquence bocagère fermée en point bas
- Brutalité des fronts bâtis sur le plateau très ouvert
- Absence de filtre visuel pour rythmer la perception de la ZA
- Absence de mise en scène de l'entrée de la ZA
- Séquence «artisanale» non identifiable - Rupture dans l'échelle de perception
- Application loi Barnier actuelle 30m (issue de l'étude 2003)
- Application stricte loi Barnier 75m

4.1.3 Intentions d'aménagement (Séquence Nord)

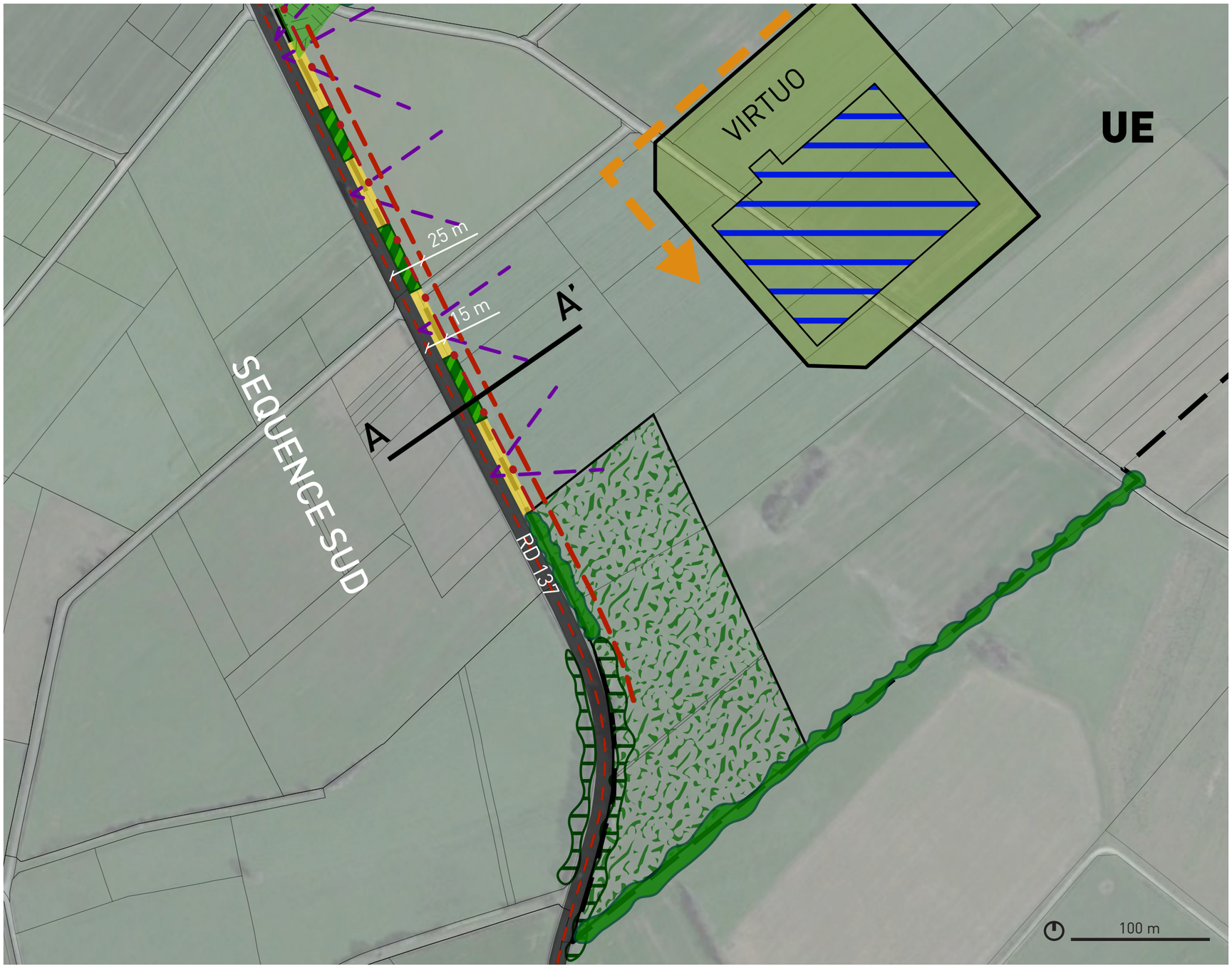


Legende

03 Principes d'aménagement au regard des 5 critères « Loi Barnier » ;
Zoom sur l'entrée de la ZA et sur la façade de la zone artisanale

- Aire de stationnement qualifiée, désimperméabilisée, ombragée
- Aire de stationnement sous ombrière photovoltaïque
- Bande enherbée aux abords du giratoire
- Espace vert paysager (végétation basse et arbustive; mise en valeur des façades qualitative des bâtiments «Maître Coq»)
- Modules bocagers constituant un arriere plan
- Bosquet d'arbres du bocage
- Constitution de haies bocagères
- Implantation du bâti à minimum 25m de l'axe de la RD137
- Densification des modules plantés pour intégration du bâti et valorisation des façades bâties qualifiées
- Implantation du bâti à minimum 15m de l'axe de la RD137
- Surface à valoriser pour du bâti qui participerait à identifier et qualifier un caractère plus urbain à la séquence d'entrée de la ZA la Promenade
- Limite d'implantation des installations à 15m de l'axe RD137
  Limite d'implantation des constructions et installations à 50m de l'axe RD137

4.1.3 Intentions d'aménagement (Séquence Sud)



Legende

03 Principes d'aménagement au regard des 5 critères « Loi Barnier » ;
Zoom sur la façade Vendéopôle

- Constitution de haies bocagères
- Bandes bocagères ponctuelles et fenêtres de perception visuelle
- Zone de façade qualifiée (Coupe A-A')
- Limite d'implantation des installations à 15m de l'axe RD137
  Limite d'implantation des constructions à 25m de l'axe RD137

Existant

- Séquence bocagère reliquat
- Secteur naturel préservé
- Principes de desserte du Vendéopôle

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 RD137, trois séquences à qualifier pour l'intégration paysagère de la ZA : - Séquence Nord à dominante artisanale : densifier le tissu artisanal et orienter les façades bâties qualifiée vers l'axe départemental. Renforcer le traitement paysager de l'interface sous maîtrise de la collectivité. - Séquence d'accès à la ZA (giratoire). Intensifier l'empreinte bâtie pour marquer et identifier l'entrée de la ZA au Nord du giratoire. Au Sud du giratoire, requalifier les espaces extérieurs de l'entreprise « Maître Coq » ; valorisation de sa vitrine et de la ZA. - Séquence Vendéopôle : adapter le traitement paysager à l'échelle industrielle des activités et limiter leur impact visuel en ayant recours au vocabulaire bocager du grand paysage ; plantation de haies, de bosquets et de modules bocagers tout en conservant des « fenêtres visuelles » sur la « vitrine » de la ZA.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. **Recommandations, incitation et concertation** lors des demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...) À l'échelle globale de la ZA, identifier dans l'OAP les linéaires et bosquets à planter potentiellement afin d'inciter les porteurs de projet à mettre en place un dispositif d'intégration paysagère dans le grand paysage. A l'échelle de la parcelle, traduire dans l'OAP les objectifs de qualité paysagère des façades sur RD137 (végétalisation des aires de stationnement, d'exposition, interdiction des aires de stockage, qualité architecturale des façades bâties...).
NUISANCES	- La ZA La Promenade est relativement éloignée des zones d'habitation ; seuls deux logements font face au Nord de la ZA, le long de la RD137 vis-à-vis desquelles le contexte routier (flux de circulation) et présence de la ZA génère des nuisances sonores qui resteront inchangées. - La situation géographique en point haut de la RD137 couplée au paysage très ouvert du plateau dénué de tout masque visuel au sein de la ZA rend sensible l'impact visuel des installations artisanales, industrielles et logistiques dans le grand paysage. Les intentions et principes d'aménagement paysager en façade sur RD137 visent à limiter cette nuisance visuelle - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - 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 une recommandation lors des échanges préalables au dépôt du Permis de Construire entre le porteur de projet et la collectivité (service développement économique et service urbanisme de la ComCom Saint-Fulgent-les-Essarts.
SECURITE	- Accès routier : la ZA la Promenade est desservie exclusivement par le giratoire situé sur la RD137. L'implantions en cours et projetée des deux plateformes logistiques VST et VIRTUO vont générer une augmentation du flux routier. La re qualification de l'entrée de la ZA pour son image et pour une identification plus claire du lieu jouera aussi en faveur de la sécurité routière en soulignant le caractère urbain de la séquence « ZA la Promenade » sur le parcours de la RD137. - En façade sur RD137, les aires de stationnement et voies de circulation feront l'objet de dispositifs d'intégration paysagère permettant que les phares de véhicules ne perturbent pas la circulation du la RD137 par un effet d'éblouissement.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - dans l'OAP, inscrire quantitativement et qualitativement les dispositifs d'intégration paysagère souhaitables pour les aires de stationnement et voies de circulation situées en façade sur RD137.
URBANISME	- Les distances règlementaires d'implantation en façade sur RD137 découlant des intentions et principes d'aménagement visent notamment à une optimisation des espaces disponibles, ce en cohérence avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à court et moyen terme. - Les retraits minimaux pour les constructions et installations sont variables sur le linéaire de façade ; 15 m, 30 m ou 50 m selon les séquences, répondant à la fois une optimisation de l'espace disponible et aux objectifs de qualification et d'intégration des activités actuelles et à venir dans la ZA.	- Zonage : Limites d'implantation des constructions et des installations vis-à-vis de l'axe de la RD137 rendues opposables par des prescriptions linéaires inscrites graphiquement sur le plan de zonage du P.L.U.I.H
ARCHITECTURE	- En façade sur RD137, les choix architecturaux participeront pleinement à la qualité de la « vitrine » de la ZA La Promenade et donc à l'image de la zone d'activité dans son ensemble. A ce titre, les leviers à activer s'appliquant, en fonction de la répartition des usages, tant aux entreprises qu'aux maîtrises d'ouvrages Communauté de Communes et Vendée Expansion, sont : - Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement - Traitement architectural qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD137. - Harmonie des clôtures en façade sur RD137 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre implantée soit par l'aménageur, soit par le porteur de projet. Un RAL unique défini par l'aménageur s'imposera à tous. - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- OAP : traduire sous forme de recommandations et illustrations 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. fera l'objet d'une incitation lors des demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...)

4.1.4
Le Projet d'aménagement 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 La Promenade

Chavagnes-en-Paillers

4.1.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

<u>Modifications sur le plan de zonage – CF pièce n°4 « Plan de zonage – Extraits »</u>

L'étude Loi Barnier réalisée en 2024 en actualisation de celle datant de 2003 vise à définir un cadre opposable en matière de distance d'implantation des constructions et installations vis-à-vis de l'axe de la RD137, distances qui sont reportées sur le plan de zonage du PLUIH, actant leur opposabilité formelle.

<u>Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - CF pièce n°4 « O.A.P »</u>

Rappel : Les OAP dressent dans leur ensemble un cadre « sur le fond », en cohérence avec « l'urbanisme de projet » que pratiquent les élus et les agents au sein de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts depuis l'élaboration du PLUIH.
En appui sur les schémas d'intentions, la création d'une OAP sectorielle poursuit l'objectif de définir des principes d'aménagement structurants et des recommandations auxquels se référer pour l'élaboration des projets, pour les échanges de co-construction, de concertation et de négociation entre les porteurs de projet, les élus et les agents communautaires.

Deux O.A.P. sectorielles sont créées sur le secteur de la ZA La Promenade soulignant deux séquences distinctes :

- Pour la séquence NORD, de part et d'autre du giratoire, l'OAP met l'accent sur la mise en valeur d'une entrée et d'une vitrine de zone d'activité qualifiée qui détermine l'image globale et l'identité du parc d'activité.
- Pour la séquence SUD, l'O.A.P. est orientée vers l'intégration paysagère et la qualité des espaces en façade directe sur la RD137.

4.2 ZA SAINT-FULGENT_SECTEUR NORD_COMMUNE DE SAINT-FULGENT

4.2.1 Contexte général

<u>Etat des lieux</u>

L'étude Loi Barnier « Saint-Fulgent _ Secteur Nord » portant sur les zones UE et 1AUe situées de part et d'autre de la RD137 (Pièce N°2 du présent dossier) dresse un état des lieux du site dans lequel s'inscrivent les zones d'activité existante de la Lérandière, celle de la Chantonnière ainsi que deux zones non encore urbanisées, l'une au sud de la RD137 et l'autre dans le prolongement de la zone de la Chantonnière. Sont abordés :

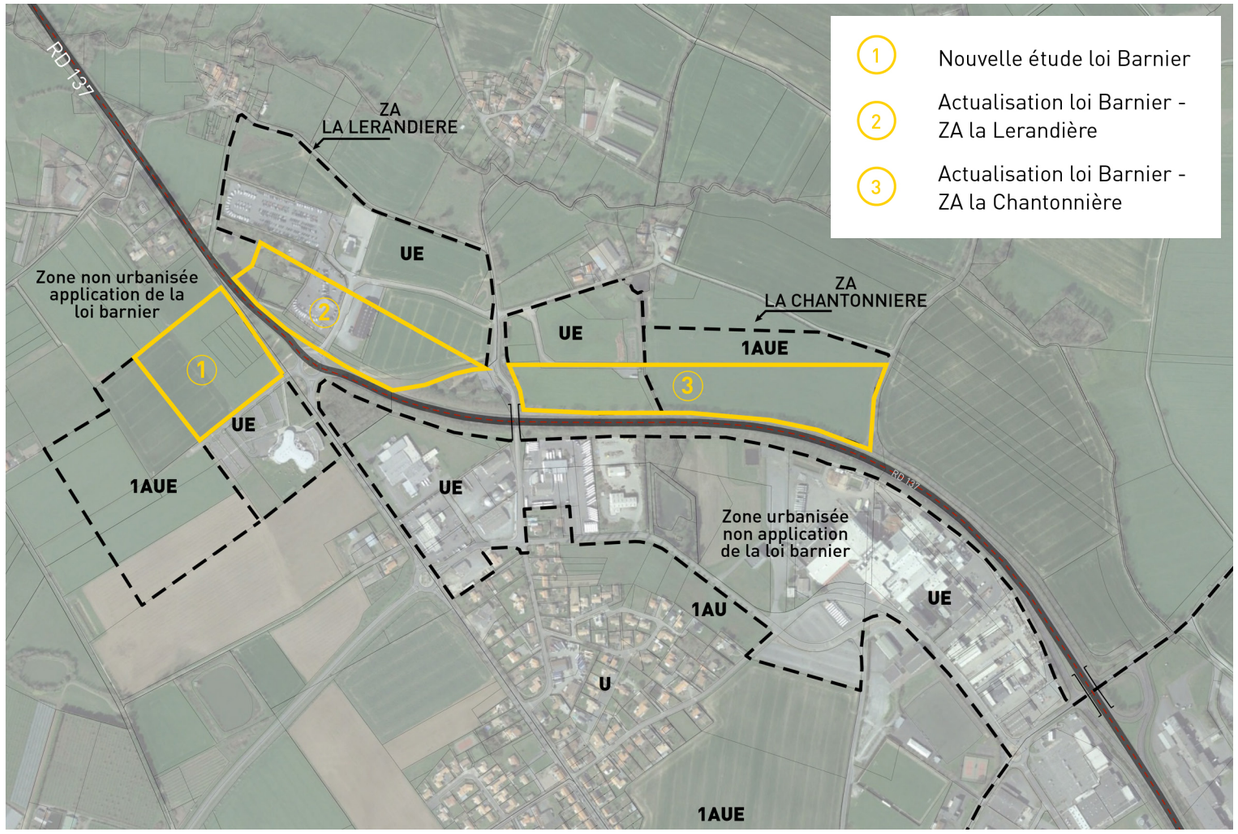
- L'occupation du sol
- Les dessertes et accès
- Le paysage et les perceptions

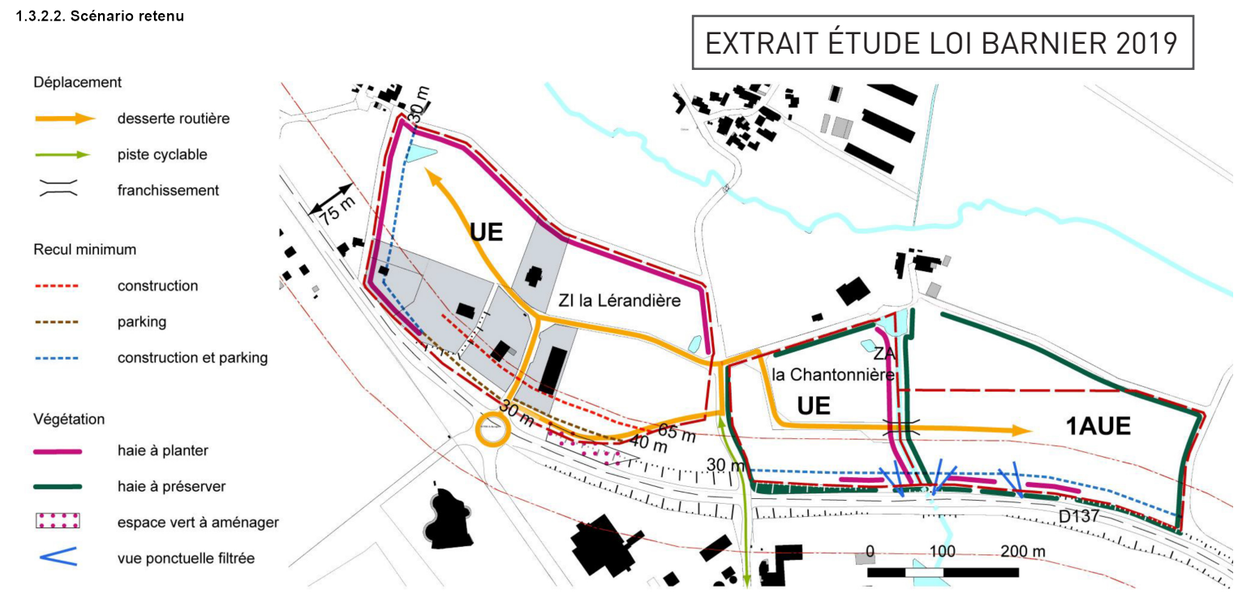
<u>Contexte au regard de la Loi Barnier</u>

La RD137, dans son tracé de contournement de l'agglomération de la commune de Saint-Fulgent est le support de nombreuses zones d'activités, déployées dans un premier temps au Sud de l'axe, puis se développant progressivement au Nord de cette dernière.

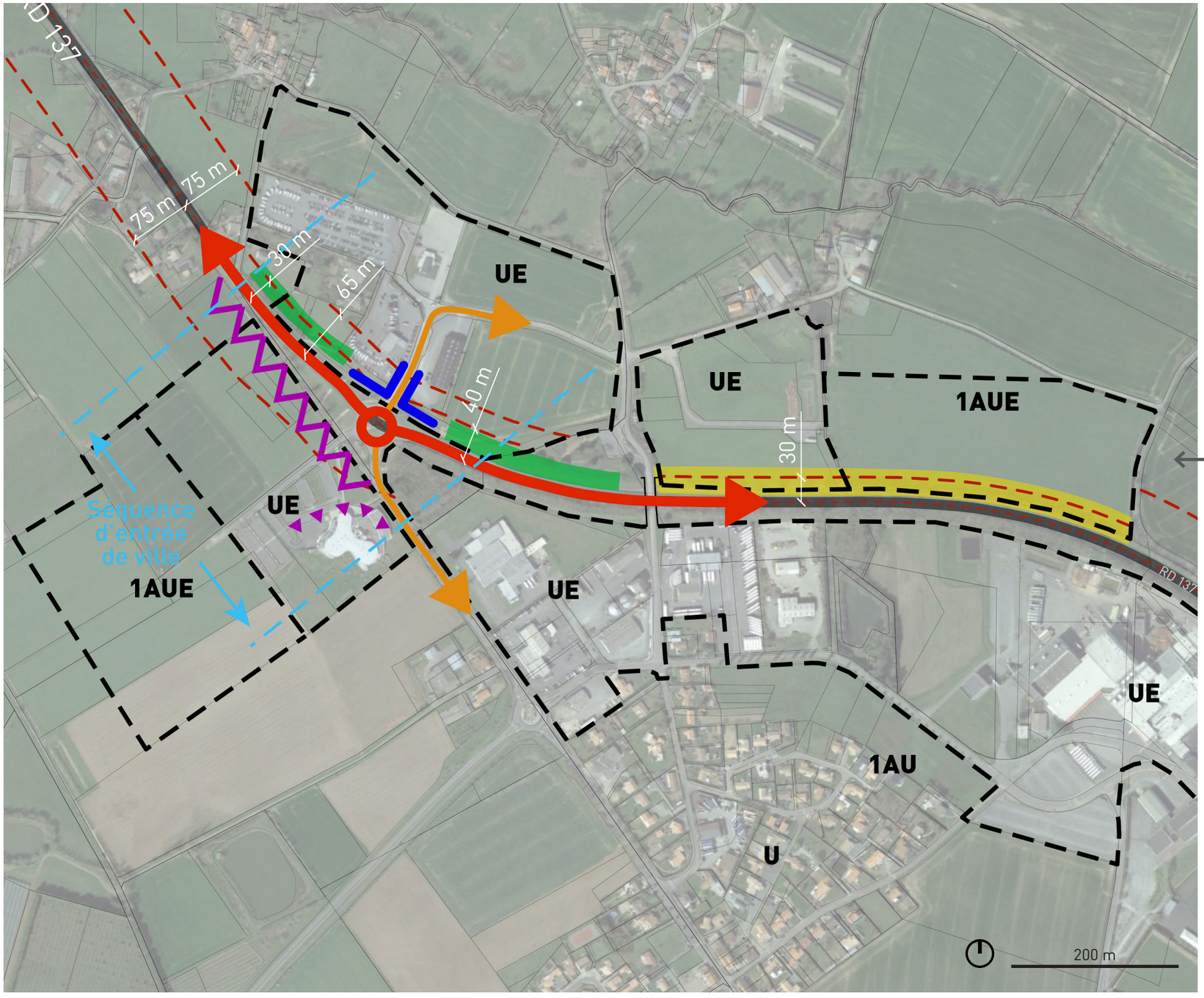
Une étude Loi Barnier a été réalisée en 2019 par l'équipe de maîtrise d'œuvre en charge de l'élaboration du PLUIH, portant sur les deux zones d'activités situées au nord de la RD137. Cette étude annexée au PLUIH n'a fait l'objet d'aucune traduction dans le document d'urbanisme.

La collectivité a souhaité que les orientations définies par l'étude Loi Barnier en 2019 soit réinterrogées et que la réflexion s'élargisse pour prendre aussi en considération la zone UE non encore urbanisée située au sud de la RD137, dans le prolongement de l'équipement « piscine Aquabulles » qui marque l'entrée du bourg de Saint-Fulgent. La qualification de la séquence urbaine d'entrée d'agglomération ainsi que l'intégration paysagère des zones d'activité en façade du contournement et la recherche d'une optimisation foncière ont constitués les trois axes majeurs de la démarche. Dans le contexte d'entrée de bourg, les critères de sécurité et de limitation des nuisances qui fondent la Loi Barnier ont également orienté les principes retenus.





4.2.2 Identification des enjeux

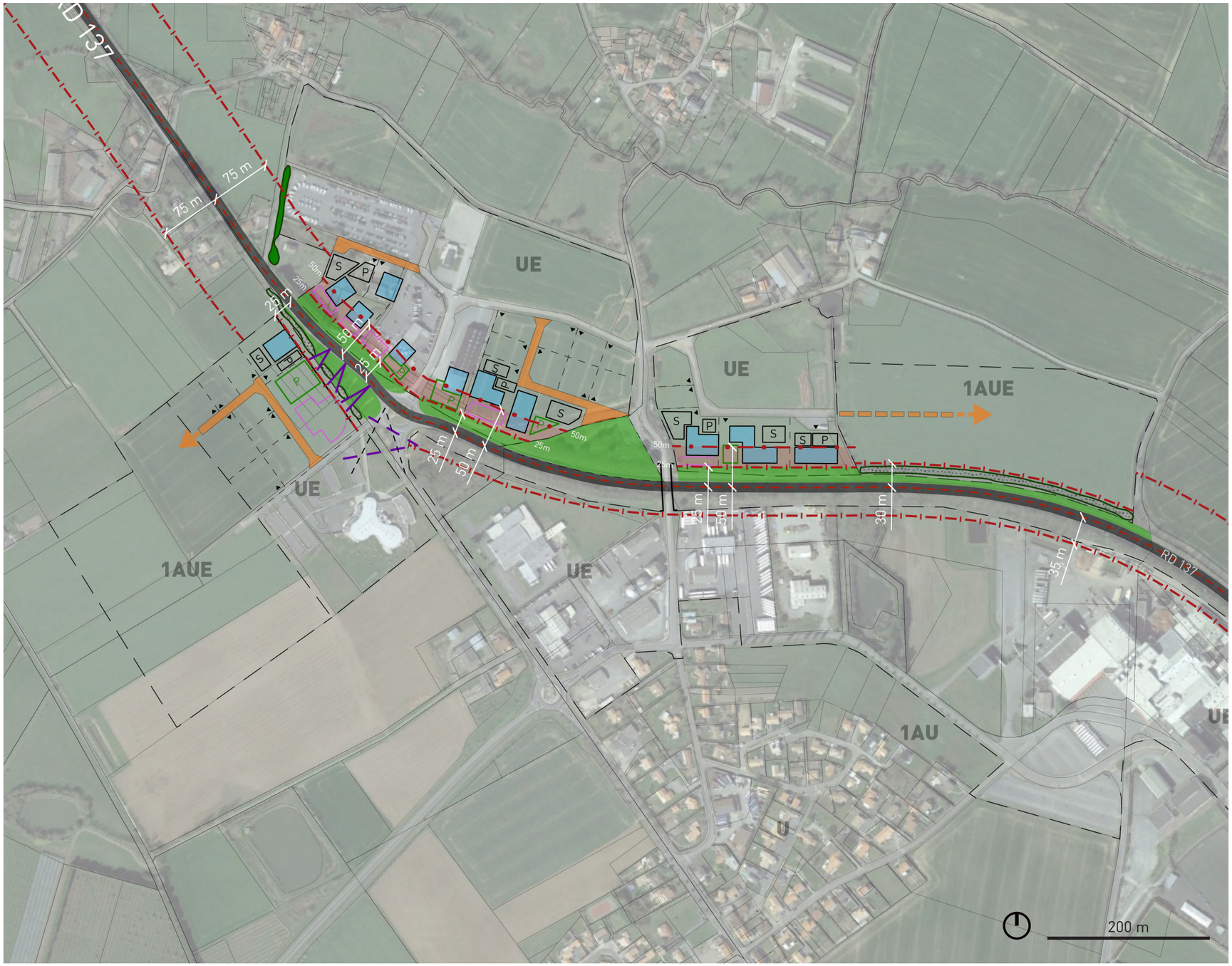


La synthèse des enjeux au regard de la Loi Barnier

Legende

- Façade équipement structurant identifiant les lieux
- Carrefour routier structurant d'entrée de ville
- Enjeux de mise en scène, d'image et de qualification de l'entrée de la ZA La Lérandière
- Enjeux forts autour de l'identité à donner à l'entrée de ville. Elément signal emblématique? à usage mixte?
- Linéaire de transition ; ville / campagne / bocage
- Equilibre perception et intégration de la ZA à trouver

4.2.3 Intentions d'aménagement



Legende

Principes d'aménagement au regard des critères «Loi Barnier»

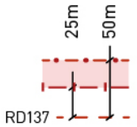
Espace vert qualifié sous maîtrise de la collectivité

Haie bocagère existante péservée, «brèches» de perception visuelle autorisées

Haie bocagère existante préservée et renforcée dans son épaisseur ; écran visuel

Haie bocagère à créer

Principes d'aménagement en façade Nord de la Rd 137



Zone de «vitrine qualifiée»

-Façade valorisante du bâti

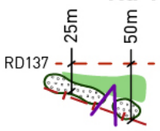
P -Aire de stationnement végétalisée et arborée

-Zone d'exposition valorisante

Zone arrière, au delà de la limite 50m

S P -Espace de stockage et de stationnement masqués

Principes d'aménagement en façade Sud de la Rd 137



Distances d'implantation des constructions et installations variables, définies par la préservation du linéaire bocager existant

Implantation d'un bâtiment structurant, maîtrise de la «vitrine» d'entée de ville, pendant de la «vitrine Aquabullr»

P Aire de stationnement végétalisée et arborée

S P Espaces de stockage et de stationnement masqués

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 RD137, deux séquences distinctes au regard du contexte géographique et urbain en présence, l'une à l'Ouest du giratoire et l'autre à l'Est de ce dernier. - En amont du giratoire, **la séquence « d'entrée de ville » de Saint-Fulgent** avec la zone UE qui se déploie de part et d'autre de l'axe routier départemental. Au Nord, la partie urbanisée de la ZA de la Lérandière, au Sud, une zone UE non encore urbanisée qui s'inscrit dans le prolongement de l'équipement structurant de loisirs « Aquabulles ». L'approche paysagère pour cette séquence vise à valoriser la vitrine de la ZA existante au Nord et à venir déployer de nouvelles entreprises au Sud, tout en garantissant les conditions pour une entrée de ville qualifiée. - Après le giratoire en allant vers l'Est, les façades non encore urbanisées des zones UE et 1AUe de la Lérandière et de la Chantonnière épousent le tracé du **contournement Nord de Saint-Fulgent**. Le traitement paysager de ce linéaire vise à garantir des séquences de « vitrine ouverte » qualifiées en alternance avec des séquences où les franges boisées forment un masque étanche vis-à-vis des ZA.	- **Zonage** : Sud de la RD137, conserver l'identification graphique de la trame arborée bocagère existante préservée en façade Sud. Au Nord de la RD137, en façade de la zone 1AUe de la Chantonnière, identifier la haie bocagère à préserver _ (L151-19 et R151-41(3°) du code de l'urbanisme. - **OAP** : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier.
NUISANCES	- **Nuisances sonores et olfactives** : les zones d'activité existantes et futures sont relativement éloignées des zones d'habitation ; peu de risques de nuisance sonores et olfactives. Seul un hameau jouxte la limite Ouest de la ZA de la Lérandière. La plantation d'une haie bocagère perpendiculaire à la RD137 est préconisée sur cette limite pour une meilleure étanchéité entre activités et habitat - **Nuisance visuelle** : l'entrée de ville est particulièrement sensible vis-à-vis de la qualité urbaines des façades de zone d'activité. Au sud de la RD137, la préservation du linéaire de haie bocagère et de l'espace vert collectif comme espace tampon vis-à-vis des futures activités garantie une vitrine maitrisée avec uniquement quelques fenêtres visuelles pouvant s'ouvrir si elles sont justifiées au regard de la façade bâtie qualifiée à donner à voir partiellement. Au Nord de la RD137, le dispositif « vitrine qualifiée » encadrant les usages dans une bande située entre 25 m et 50 m de l'axe de la RD vise à écarter de la façade perceptible depuis la voie départementale, les usages générant une nuisance visuelle. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables.	- **OAP** : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - 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 une recommandation lors des échanges préalables au dépôt du Permis de Construire entre le porteur de projet et la collectivité (service développement économique et service urbanisme de la Com-Com Saint-Fulgent-les-Essarts.
SECURITE	- Accès routier : Le giratoire d'entrée de ville situé sur la RD137 dessert l'ensemble des secteurs UE et 1AUE étudiés au titre de l'application de la loi Barnier. Cet unique point d'accès, s'il est accompagné d'une signalétique adaptée est positif en matière de sécurité routière. L'augmentation des flux liée aux extensions de l'urbanisation à venir plaide toutefois pour une identification forte des différents pôles d'activité grâce à des totems clairement perceptible depuis le giratoire. - En façade sur RD137, les aires de stationnement et voies de circulation feront l'objet de dispositifs d'intégration paysagère permettant que les phares de véhicules ne perturbent pas la circulation du la RD137 par un effet d'éblouissement.	- **OAP** : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - Indiquer dans **l'OAP** : *« l'orientation directe des éclairages privés sur les voies publiques est interdite »* Cette interdiction, non opposable au titre de l'urbanisme dans le Règlement du P.L.U.I.H sera rappelée aux porteurs de projet en soulignant l'enjeu de sécurité qui justifie cette précaution à l'interface avec la RD137.
URBANISME	- Les distances règlementaires d'implantation en façade sur RD137 découlant des intentions et principes d'aménagement visent notamment à une optimisation des espaces disponibles, ce en cohérence avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à court et moyen terme. - Au sud de la RD137 en entrée de ville, les futures activités devront être en cohérence avec la proximité de la piscine « Aqua bulles » ; à ce titre des activités spécifiques peuvent être ciblées dans le sens d'une compatibilité des activités les une vis-à-vis des autres.	- **Zonage** : Limites d'implantation des constructions et des installations vis-à-vis de l'axe de la RD137 rendues opposables par des prescriptions linéaires inscrites graphiquement sur le plan de zonage du P.L.U.I.H. - L'OAP mettra l'accent sur la nécessité d'une compatibilité des futures implantations au Sud de la RD137, ce vis-à-vis de la proximité de « l'Aquabulles », équipement structurant et qualifiant de l'entrée de ville de Saint-Fulgent.
ARCHITECTURE	- En façade sur RD137, les choix architecturaux participeront pleinement à la qualité de la « vitrine » des zones d'activités en particulier en entrée de ville. A ce titre, les leviers à activer s'appliquant, en fonction de la répartition des usages, tant aux entreprises qu'à la maîtrise d'ouvrage Communauté de Communes du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts : - Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement - Traitement architectural qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD137. - Harmonie des clôtures en façade sur RD137 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre implantée par l'aménageur. - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- **OAP** : traduire sous forme de recommandations et illustrations 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. fera l'objet d'une **incitation** lors des demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...)

4.2.4
Le Projet d'aménagement 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 Saint-Fulgent
Secteur Nord

4.2.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

<u>Modifications sur le plan de zonage – CF pièce n°4 « Plan de zonage – Extraits »</u>

L'étude Loi Barnier réalisée en 2024 en actualisation de celle datant de 2019 vise à définir un cadre opposable en matière de distance d'implantation des constructions et installations vis-à-vis de l'axe de la RD137, distances qui sont reportées sur le plan de zonage du PLUIH, actant leur opposabilité formelle.

Une zone de « vitrine qualifiée » est également identifiée sur le plan de zonage, que l'O.A.P. sectorielle précise pour sa mise en œuvre.

Enfin, en façade de la zone 1AUE, la haie bocagère existante est identifiée pour garantir sa préservation au titre de son intérêt paysager et écologique.

<u>Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - CF pièce n°4 « O.A.P »</u>

Rappel : Les OAP dressent dans leur ensemble un cadre « sur le fond », en cohérence avec « l'urbanisme de projet » que pratiquent les élus et les agents au sein de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts depuis l'élaboration du PLUIH.
En appui sur les schémas d'intentions, la création d'une OAP sectorielle poursuit l'objectif de définir des principes d'aménagement structurants et des recommandations auxquels se référer pour l'élaboration des projets, pour les échanges de co-construction, de concertation et de négociation entre les porteurs de projet, les élus et les agents communautaires.

Une O.A.P. sectorielle est créée qui, en complémentarité des distances d'implantation opposables, décrit, en appui sur un schéma des intentions d'aménagement, des principes à respecter adaptés aux enjeux et à l'identité de chacune des 3 séquences identifiées :

- Au sud de la RD137, en amont du giratoire d'entrée de ville, la priorité est donnée à la préservation d'un linéaire bocager et du glacis enherbé qui forme interface entre la zone UE et la voie départementale. Ce dispositif végétal existant d'ores et déjà identifié pour sa protection sur le zonage PLUIH constitue un écran visuel avec quelques transparences, à même d'assurer l'intégration paysagère des implantations d'activités qui s'opèreront à l'arrière de la haie.

- Au Nord de la RD137, de part et d'autre du giratoire d'entrée d'agglomération, c'est la qualité de ce qui est « donné à voir » en façade de la voie départementale qui fonde l'OAP. L'objectif est de transformer une séquence « de vitrine » qui aujourd'hui est peut qualitative, en un linéaire de valorisation à la fois de l'entrée de ville et de la perception de la Zone d'activité de la Lérandière.

- Au nord de la RD137, plus à l'est en façade du contournement routier, la séquence moins urbaine est régie par une double orientation : une séquence « vitrine qualifiée » faisant signal de la présence de la ZA de la Chantonnière et une séquence de façade masquée par le linéaire bocager préservé qui longe la RD137.

4.3 ZA SAINT-FULGENT_SECTEUR EST_COMMUNE DE SAINT-FULGENT

4.3.1 Contexte général

<u>Etat des lieux</u>

L'étude Loi Barnier « Saint-Fulgent _ Secteur Est » portant sur les zones UE situées de part et d'autre de la RD137 (Pièce N°2 du présent dossier) dresse un état des lieux du site dans lequel s'inscrit la zone UE.
Sont abordés :

- L'occupation du sol
- Les dessertes et accès
- Le paysage et les perceptions

<u>Contexte au regard de la Loi Barnier</u>

La RD137, dans son tracé de contournement de l'agglomération de la commune de Saint-Fulgent est le support de nombreuses zones d'activités, déployées dans un premier temps au Sud de l'axe, puis se développant progressivement au Nord de cette dernière.

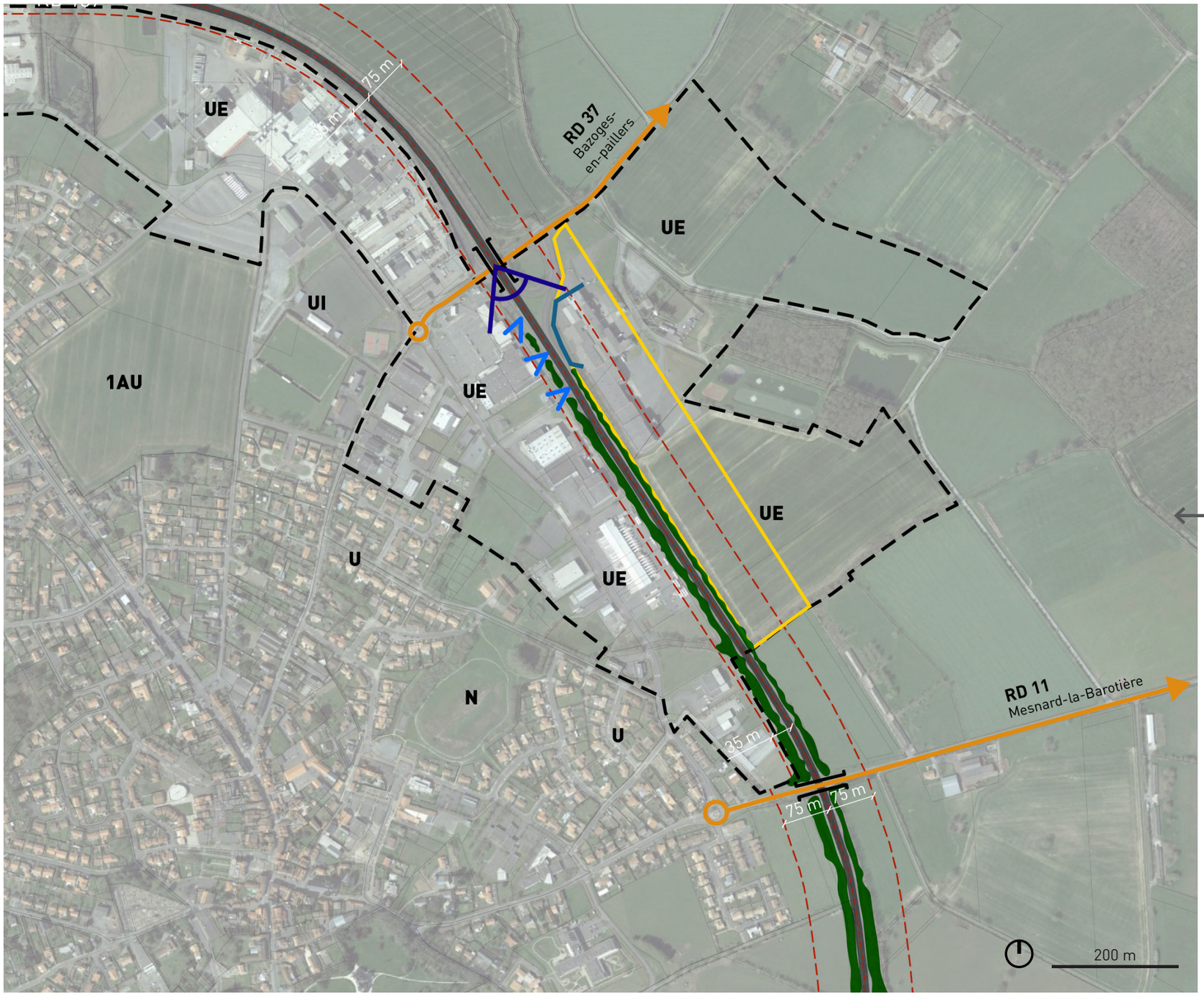
A l'Ouest de la RD137 _ séquence de « zone urbanisée » : l'urbanisation est continue et participe de l'enveloppe urbaine de l'agglomération de Saint-Fulgent. A ce titre, le linéaire en façade Ouest de la RD 137 n'est pas soumis à la Loi Barnier qui ne s'applique qu'en dehors des espaces urbanisés. Le retrait applicable au titre du règlement routier départemental est de 35m vis à vis de l'axe.

A l'Est de la RD137 _ séquence de « zone non urbanisée » : à l'inverse, côté Est, la Zone UE étant située en dehors d'un espace urbanisé, le linéaire au contact de la RD137 se voit imposer un recul de 75 m pour tout projet de construction et installation puisqu'ici, aucune étude Loi Barnier n'a été conduite.

L'étude Loi Barnier en 2024 n'a donc porté que sur la zone UE située à l'Est de la RD137.
La vaste zone UE au sein de laquelle une unique entreprise industrielle agroalimentaire est implantée reste en grande partie non urbanisée. Sa localisation à l'Est de la RD137 la positionne comme étant déconnectée du tissu urbain de l'agglomération de Saint-Fulgent, c'est pourquoi l'approche étude Loi Barnier consistait en premier lieu à définir les moyens à mettre en œuvre pour limiter l'impact dans le paysage de l'activité existante et de celles potentiellement à venir dans la zone UE. La recherche d'une optimisation foncière était aussi au cœur de la démarche.



4.3.2 Identification des enjeux



La synthèse des enjeux au regard de la Loi Barnier

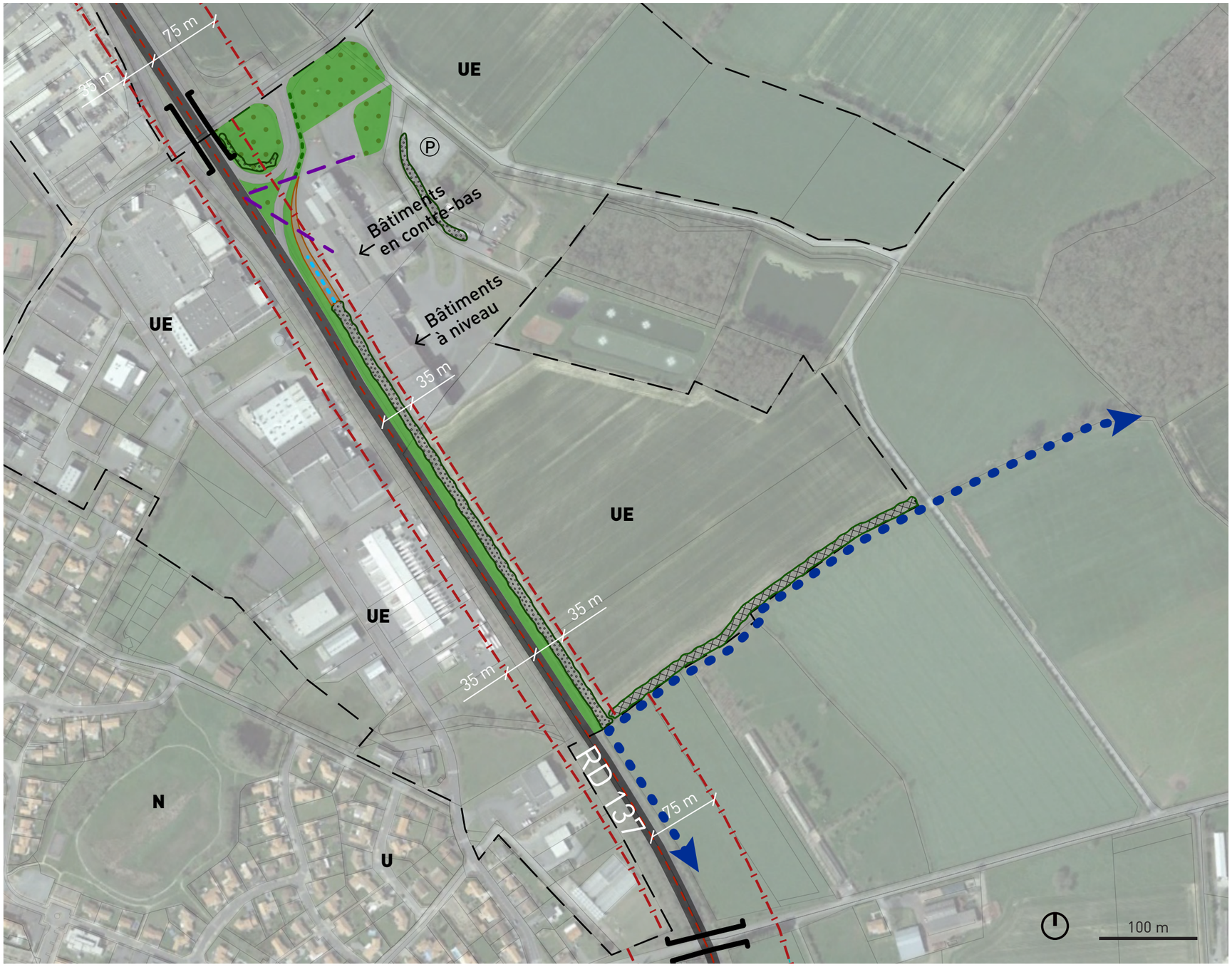
Legende

- Cordon bocager sur talus assurant une zone tampon qui isole visuellement la zone UE de la RD137
- En point haut, la RD137 franchit la RD37 et une vue s'ouvre sur les bâtiments industriels
- Front visuel très ouvert
- Visibilité par séquences fugaces
- Etude Loi Barnier à réaliser

Contexte de l'application actuelle «Loi Barnier»

- 75m_ Application Loi Barnier en dehors des espaces urbanisés-Nord RD137
- 35m_ Non Application de la Loi Barnier en espace urbanisé-Sud RD137 (réglement routier départemental applicable)

4.3.3 Intentions d'aménagement



Legende

Principes d'aménagement au regard des critères «Loi Barnier»

A l'interface entre zone UE et RD137, haie bocagère dense à préserver

Perpendiculaire à la RD137, chemin creux et haies denses et de hauts jets à préserver ; élément naturel majeur vis à vis de l'intégration paysagère de futures activités et cheminement doux inscrit au PLUIH par un ER

Espace en herbe d'accompagnement de l'échangeur routier

Bas côté enherbé CD85

Talus en herbe descendant vers la plateforme bâtie

Linéaire bocager à poursuivre afin de masquer une partie du linéaire de bâti industriel et bas côté départemental à planter d'un linéaire bocager de «fermeture» vis à vis de l'entreprise

Fenêtre visuelle de «vitrine», ouverte et valorisante sur l'entreprise Routhiau légèrement en contrebas vis à vis de la voie

35m
RD137
Limite d'implantation des constructions et installations ramenée à 35m de l'axe de la RD137 dans le prolongement des façades bâties de l'entreprise Routhiau.

Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- La façade sur la RD137 de la vaste zone UE située au Nord-Est du bourg est en grande majorité isolée visuellement vis-à-vis de l'axe départemental par une épaisse haie bocagère. L'enjeu paysager sur cette séquence est la préservation de ce linéaire végétal qui fait écran vis-à-vis d'éventuelles futures constructions. Cet enjeu de préservation de haie porte également sur le linéaire qui ferme au Sud, la limite de la zone UE. - La séquence Nord de la façade de la zone UE sur la RD137, au contact de la bretelle routière qui raccorde la RD37, route de Bazoges-en-Paillers présente elle une co-visibilité assez brutale sur les bâtiments industriels situés légèrement en contre-bas. Cette séquence souffre d'un manque d'intégration paysagère du bâtiment industriel, ce dans un environnement paysager qui, sur cette rive du contournement de Saint-Fulgent, est essentiellement agricole. L'intention, pour palier à cette relative brutalité est de refermer l'espace pour ne conserver qu'une fenêtre visuelle qualitative, valorisante et signalant ponctuellement la présence de l'activité industrielle.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - Zonage façades Ouest et Sud de la zone UE, identifier les haies bocagères à préserver _ (L151-19 et R151-41(3°) du code de l'urbanisme. - Outre la protection qu'apporte l'identification des haies dans le zonage, L'OAP mettra l'accent sur l'environnement agricole qui caractérise les pourtours de cette vaste zone UE déconnectée de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Fulgent et sur l'impératif de ne pas ouvrir de nouveau front urbain perceptible depuis la RD 137 sur la zone UE en question.
NUISANCES	- Nuisances sonores et olfactives : la zone UE est éloignée de toute zone d'habitation. - Nuisance visuelle : la façade arborée le long de la RD137 ainsi que la haie perpendiculaire assurent une étanchéité qui isole visuellement une partie des bâtiments de l'entreprise Routhiau. Le prolongement de ce dispositif végétal au nord de la zone UE atténuera la perception brutale du bâtiment. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- Amélioration de l'intégration de l'entreprise en place décrite dans l'OAP sur la séquence Nord : application à l'occasion d'une concertation avec l'entreprise dans la perspective d'une valorisation de son image. Concertation à engager également avec le CD85 pour plantation sur le domaine public départemental en renforcement du linéaire bocager. - 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 une recommandation lors des échanges préalables au dépôt du Permis de Construire entre le porteur de projet et la collectivité (service développement économique et service urbanisme de la ComCom Saint-Fulgent-les-Essarts.
SECURITE	- La configuration des lieux ne présente pas de risque de sécurité.	
URBANISME	- Les distances règlementaires d'implantation en façade sur RD137 découlant des intentions et principes d'aménagement visent notamment à une optimisation des espaces disponibles, ce en cohérence avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à court et moyen terme. - Les bâtiments industriels en présence sont antérieurs à l'application de la loi Barnier, ils sont implantés en partie dans la zone des 75 m de l'axe de la RD137 qu'impose l'application stricte de la loi Barnier en dehors des espaces urbanisés. - Mise en adéquation avec les implantations bâties existantes et la présence de l'écran végétal par un retrait pour les constructions et installations porté de 75 m à 35 m en façade de l'axe de la RD 137. Une optimisation de l'espace disponible qui offre des possibilités d'extension du bâti existant conditionnées à une requalification de l'interface ouverte et peu qualifiée au Nord de la zone UE	- Zonage : Limite d'implantation des constructions et des installations vis-à-vis de l'axe de la RD137 rendue opposable par une prescription linéaire inscrites graphiquement sur le plan de zonage du P.L.U.I.H - OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. L'OAP mettra en particulier l'accent sur l'environnement agricole qui caractérise les pourtours de cette vaste zone UE déconnectée de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Fulgent et sur l'impératif de ne pas ouvrir de nouveau front urbain perceptible depuis la RD 137 sur la zone UE en question.
ARCHITECTURE	- Bâtiments existants Routhiau : qualifier une fenêtre visuelle de vitrine qui fasse signal pour identifier l'entreprise. Requalification de la façade bâtie perceptible depuis la RD137 qui aujourd'hui constitue un arrière de bâtiment. - Linéaire bocager formant écran : Absence de perméabilité visuelle vis-à-vis de la RD137 ; pas d'enjeux architecturaux	- OAP : traduire sous forme de recommandations les intentions de requalification du bâti existant. - Règlement : application des règles du PLUIH en vigueur pour l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

4.3.4
Le Projet d'aménagement 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 Saint-Fulgent
Secteur Est

4.3.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

<u>Modifications sur le plan de zonage – CF pièce n°4 « Plan de zonage – Extraits »</u>

L'étude Loi Barnier réalisée en 2024 vise à définir un cadre opposable en matière de distance d'implantation des constructions et installations vis-à-vis de l'axe de la RD137, distances qui sont reportées sur le plan de zonage du PLUIH, actant leur opposabilité formelle.

En façade de la zone UE, la haie bocagère existante est identifiée pour garantir sa préservation au titre de son intérêt paysager et écologique. Cette protection est également identifiée sur le double linéaire bocager (chemin creux) perpendiculaire à la RD137 qui, au sud de la zone UE, constitue un écran visuel structurant et majeur pour garantir l'intégration paysagère de la zone UE en rendant étanche visuellement la zone UE et la zone A (agricole) voisine.

<u>Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - CF pièce n°4 « O.A.P »</u>

Rappel : Les OAP dressent dans leur ensemble un cadre « sur le fond », en cohérence avec « l'urbanisme de projet » que pratiquent les élus et les agents au sein de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts depuis l'élaboration du PLUIH.
En appui sur les schémas d'intentions, la création d'une OAP sectorielle poursuit l'objectif de définir des principes d'aménagement structurants et des recommandations auxquels se référer pour l'élaboration des projets, pour les échanges de co-construction, de concertation et de négociation entre les porteurs de projet, les élus et les agents communautaires.

Une O.A.P. sectorielle est créée qui, en complémentarité des distances d'implantation opposables décrit, en appui sur un schéma des intentions d'aménagement, des principes à respecter adaptés au site et aux enjeux identifiés.

Deux principes structurants fondent cette O.A.P. :

<u>La préservation des écrans végétaux</u> pour garantir une absence de co-visibilité sur les futures implantations d'activités au sein de la zone UE. De même que le long de la rive opposée Ouest, aucune « vitrine » ne pourra s'ouvrir sur l'axe départemental RD137.
L'environnement immédiat de la zone UE est l'espace agricole caractérisé par le paysage de bocage, il est donc établi que le développement urbain sur ce secteur, que l'axe routier RD 137 déconnecte de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Fulgent, restera masqué par le maintien des linéaires bocagers identifiés sur le zonage PLUIH pour leur préservation et leur pérennité.

<u>La qualification de l'unique « fenêtre » visuelle</u> qui s'ouvre sur l'entreprise Routhiau
La co-visibilité sur une courte séquence au nord de la zone UE « Est » joue un rôle de « signal », identifiant la présence de la zone industrielle. Cette séquence devient donc la « vitrine » de la zone d'activités dans son ensemble, c'est pourquoi une requalification de la séquence valoriserait l'image générale de la zone.

4.4 SECTEUR DE LA MONGIE _COMMUNES D'ESSARTS EN BOCAGE ET DE SAINTE-FLORENCE

4.4.1 Contexte général

<u>Etat des lieux</u>

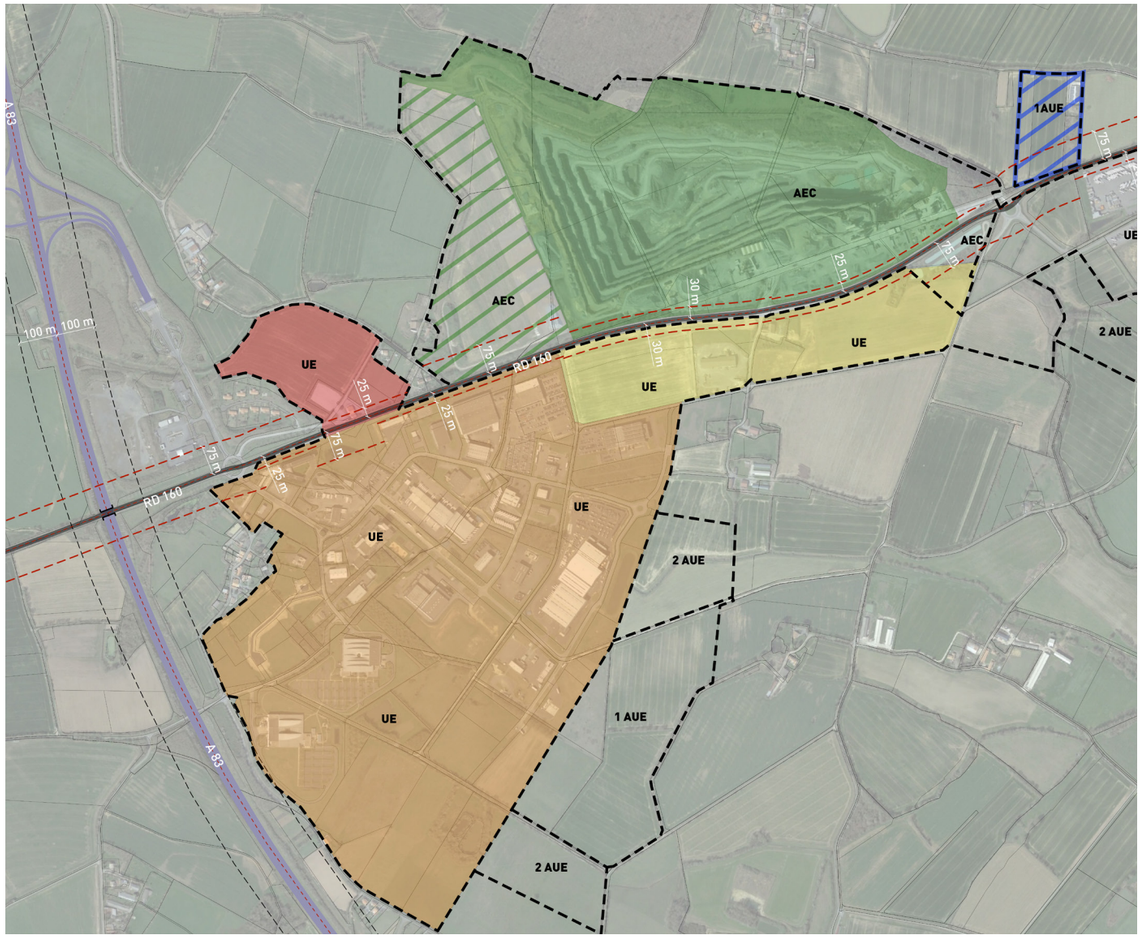
L'étude Loi Barnier « Vendéopôle La Mongie_Essarts en Bocage / Sainte Florence » portant sur les zones UE, 1AUe et AEc situées de part et d'autre de la RD160 (Pièce N°2 du présent dossier) dresse un état des lieux actualisé du site dans lequel s'inscrivent :

- Les zones d'activité en zone UE ayant déjà fait l'objet d'une étude de dérogation « Loi Barnier » en 2015 : « Vendéopôle de la Mongie », « Le Pinier » et « la grande Robinière ».
- L'emprise des carrières Mousset partiellement couverte par l'étude Loi Barnier 2015 ainsi que l'extension de son périmètre à l'occasion de l'élaboration du PLUIH
- La zone 1AUE à Sainte-Florence, issue de l'élaboration du PLUIH et non couverte par l'étude Loi Barnier 2015.

L'état des lieux très complet que dressait l'étude Loi Barnier 2015 réalisée par l'agence ASP reste d'actualité ; il a constitué le socle de la réflexion pour actualiser à la marge et étendre sur les 2 secteurs non couverts, les dispositions à traduire dans le PLUIH au titre de la dérogation aux règles stricte de la Loi Barnier.

L'étude Loi Barnier 2024 restitue un état des lieux synthétique traitant :

- L'occupation du sol
- Les dessertes et accès
- Le paysage et les perceptions



Legende

Zone UE «La Mongie»
-> vis à vis de la RD 160
Espace urbanisé. Application des retraits issus de la Loi Barnier 2015
-> vis à vis de l'A 83
Application stricte du recul Loi Barnier 100m

Zone «Carrière» AEC
Avant PLUIH
-> Application des retraits 25m / 30m issus de l'étude Loi Barnier 2015

Zone «Carrière» AEC
Après approbation PLUIH
-> Hors étude Loi Barnier 2015, application du retrait 75m

Secteur UE «Le Pinier»
Projet d'implantation de la cité du vélo
-> Application du retrait de 25m issu de l'étude Loi Barnier 2015

Secteur UE «Grandes Robinières»
Secteur UE «Le Châtelier»
-> Application du retrait de 30m issu de l'étude Loi Barnier 2015

Secteur 1AUE après approbation PLUIH
-> Hors étude Loi Barnier 2015, application du retrait de 75m

Contexte au regard de la Loi Barnier

La RD160, dans son tracé qui relie l'échangeur autoroutier A83 au bourg de Sainte-Florence est le support d'une disparité d'activités qui génère sur cette séquence routière, des perceptions très contrastées où se mêlent grosse industrie, artisanat, commerce, agriculture et activité d'extraction de carrières.

Cette séquence routière s'étend sur un linéaire de 3 km ; l'approche de l'étude Loi Barnier 2024 s'inscrit en complémentarité de celle réalisée en 2015 qui avait été traduite dans les PLU communaux mais n'a pas fait l'objet de traduction lors de l'élaboration du PLUIH.

La collectivité a souhaité que les orientations définies par l'étude Loi Barnier en 2015 soit réinterrogées et que la réflexion s'élargisse pour prendre aussi en considération la zone 1AUE issue de l'élaboration du PLUIH et non encore urbanisée, située au nord de la RD160 sur la commune de Sainte Florence ainsi que l'extension du périmètre autorisé des carrières Mousset.

Sur les 3 km du parcours de RD160 entre l'échangeur A83 et l'entrée de bourg de Sainte Florence, une analyse a donc été conduite par séquence pour définir, sur chacune d'elle des principes cohérents entre eux et adaptés au enjeux identifiés.

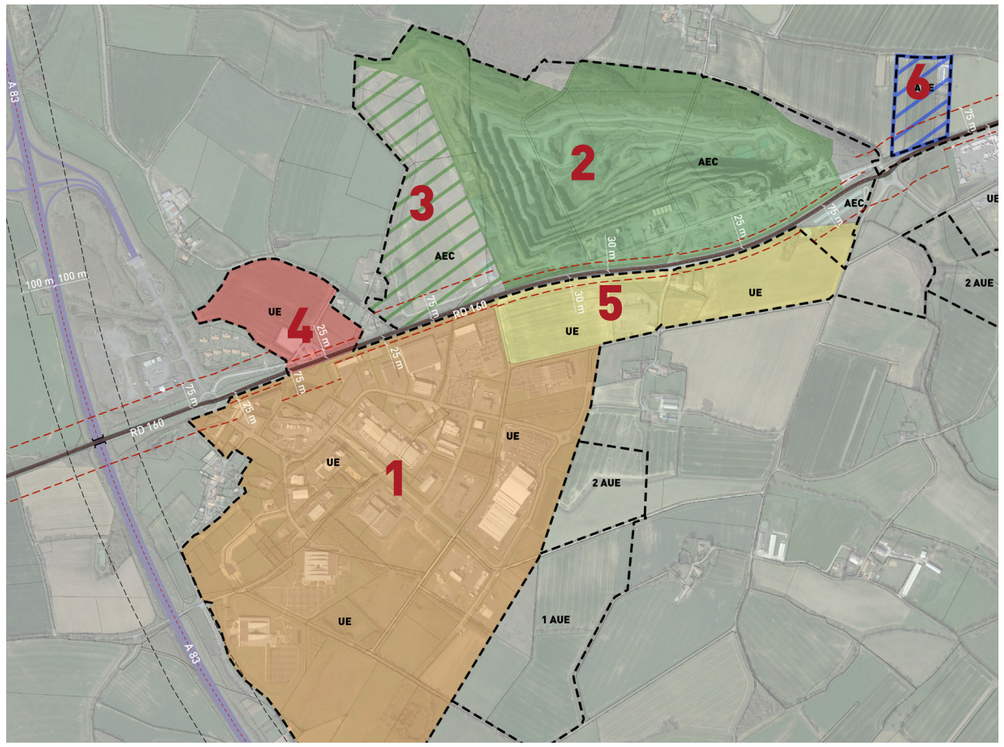
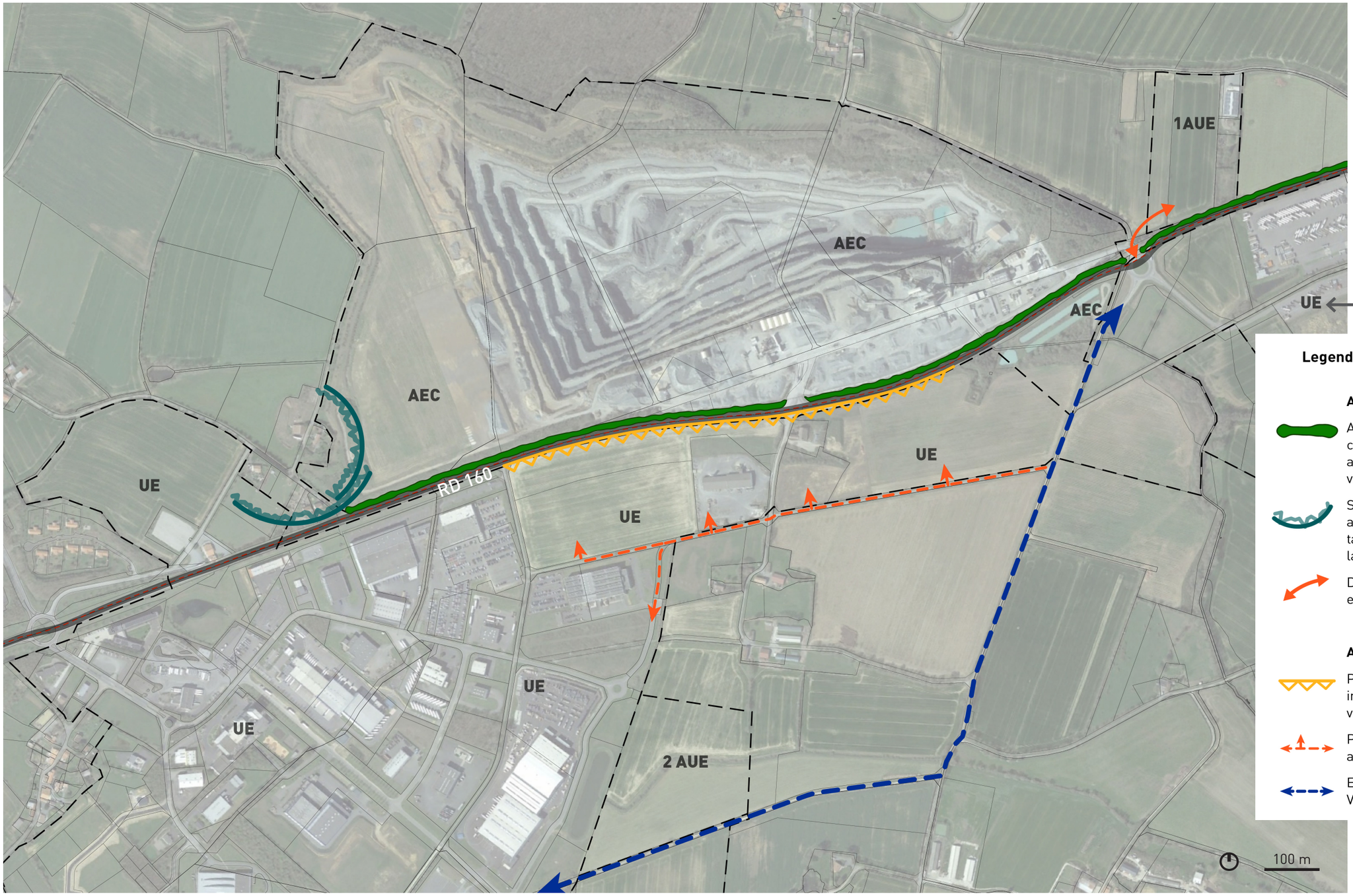


Tableau récapitulatif des enjeux par secteurs et d'identification des besoins d'actualisation de l'etude Loi Barnier 2015 «La Mongie»

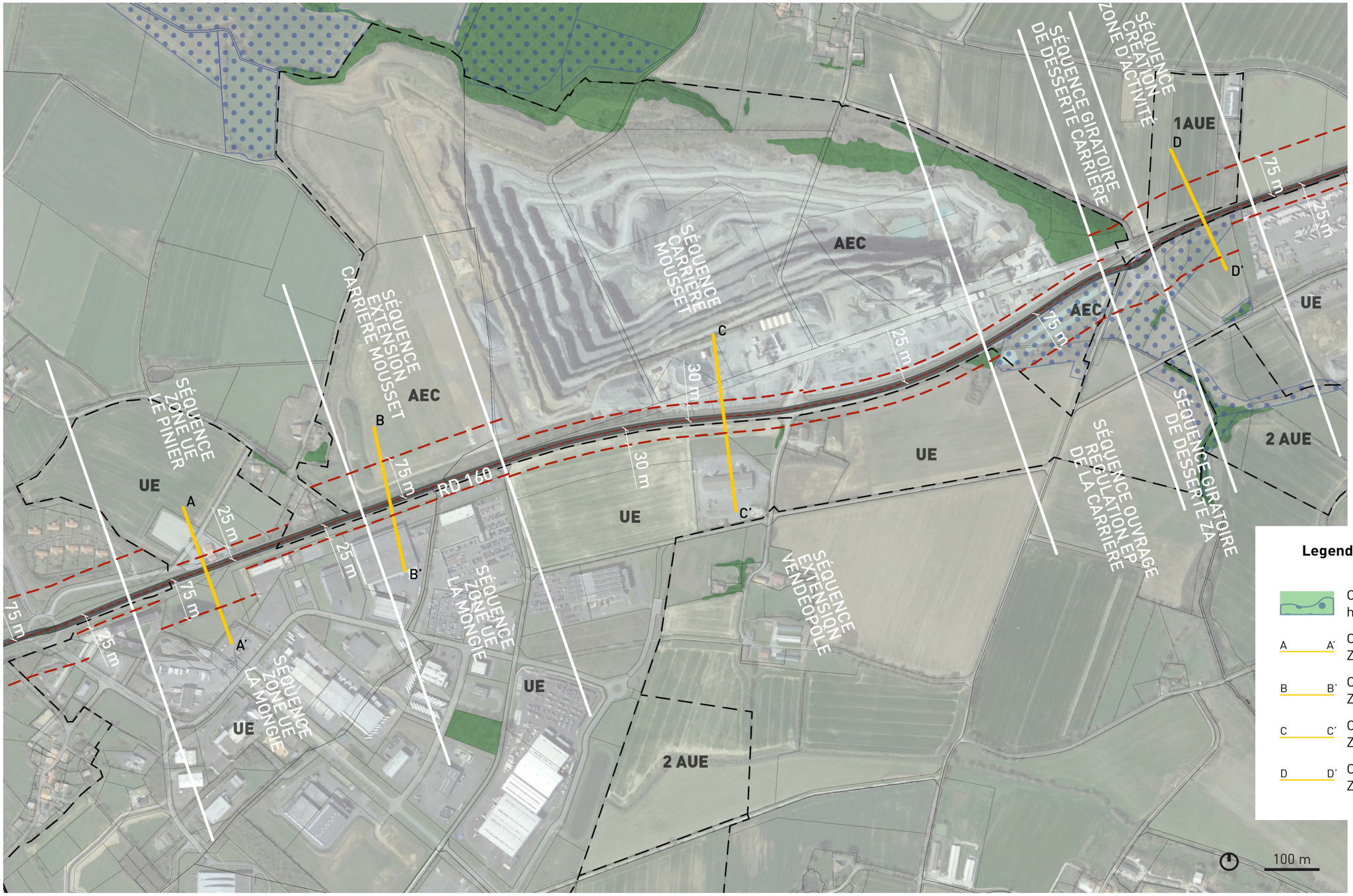
SECTEURS	Retrait applicable Étude Loi Barnier 2015	Maintien Règles 2015	Adaptation Règles 2015	Commentaires
1. ZONE UE «LA MONGIE»	25m (hors bassin rétention EP)	X		Zone urbanisée. Maintien des règles de la Loi Barnier 2015 ;
2. ZONE «CARRIÈRE MOUSSET» AVANT PLUIH	25 m 30 m		X	Principes Étude Loi Barnier 2015 partiellement adapté à la situation actuelle. Uniformiser le retrait à 25m de l'axe et rendre opposable le cordon d'une double haie bocagère en façade..
3. ZONE «CARRIÈRE MOUSSET» SECTEUR APRÈS PLUIH	75 m		X	• Adaptation de la règle de retrait de 75 m en cohérence avec le périmètre d'exploitation.
4. SECTEUR UE «LE PINIER»	25 m	X		• Projet d'implantation de la «Cité du vélo» • Adaptation «Loi Barnier» à envisager en lien avec une future Déclaration de projet valant mise en compatibilité PLUIH
5. SECTEUR UE «GRANDES ROBINIÈRES» «CHÂTELIER»	30 m		X	• Retrait 30 m adapté mais non traduit dans le PLUiH. • Réduit à 25m avec intégration paysagère en façade.
6. SECTEUR 1AUE APRÈS APPROBATION DU PLUIH	75 m		X	• Nouvelle zone à vocation d'activité • Evaluer l'impact des futurs aménagements et définir le retrait adapté au site en cohérence avec les espaces voisins.

4.4.2 Identification des enjeux



La synthèse des enjeux au regard de la Loi Barnier

4.4.3 Intentions d'aménagement



Les intentions

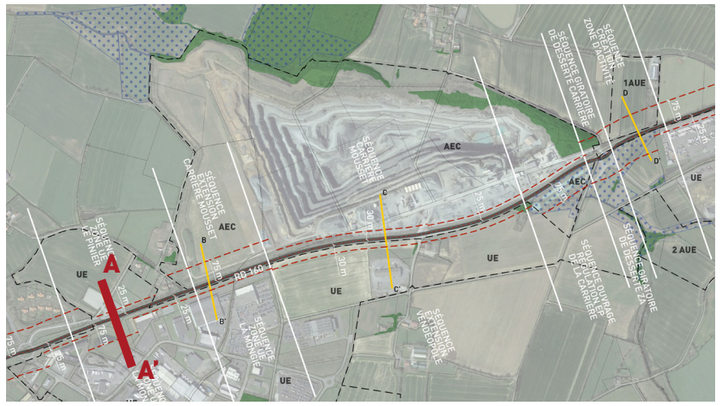
Les intentions d'aménagement ont été abordées en s'inscrivant dans les séquences qui, sur le linéaire de la RD 160, identifient les unités spatiales sur lesquelles s'appliquent les dérogations à la règle du retrait minimal de 75 m.

Ces intentions sont traduites dans des coupes décrivant l'état actuel (Etude Loi Barnier 2015) et l'état projeté, évolutions et adaptations par l'étude Loi Barnier 2024.

Legende

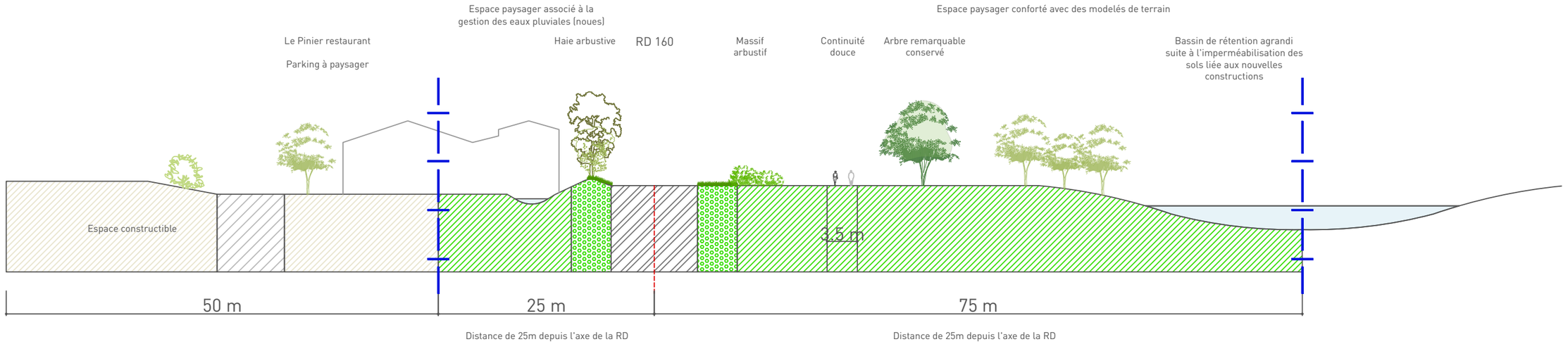
- Complexe naturel de boisement et zones humides ; corridor ecologique
- A A' Coupe A-A'_Le Pinier Zone UE La Mongie
- B B' Coupe B-B'_Extension carrière Mousset Zone UE La Mongie
- C C' Coupe C-C'_Carrière Mousset Zone UE Extension Vendéopole
- D D' Coupe D-D'_Création zone d'activité Zone 1AUe

4.4.3 Intentions d'aménagement_ coupe AA' // séquence Le Pinier



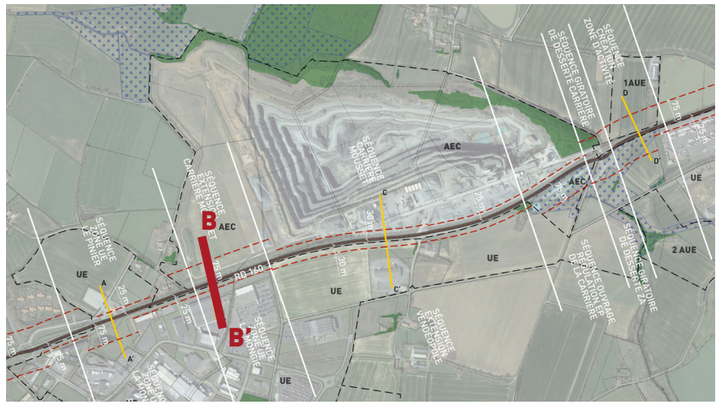
coupe AA'

Etat actuel qui reste inchangé



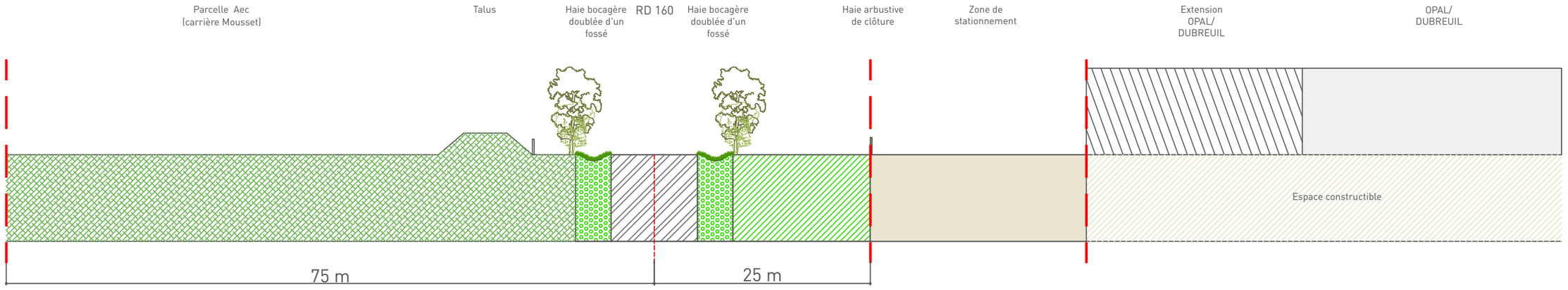
10 m

4.4.3 Intentions d'aménagement_ coupe BB' // séquence extension carrière Mousset

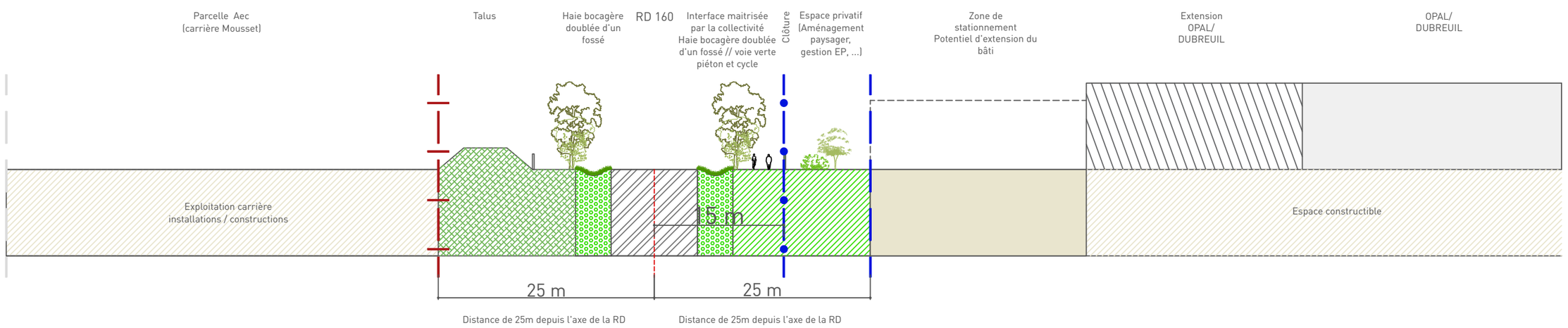


coupe BB'

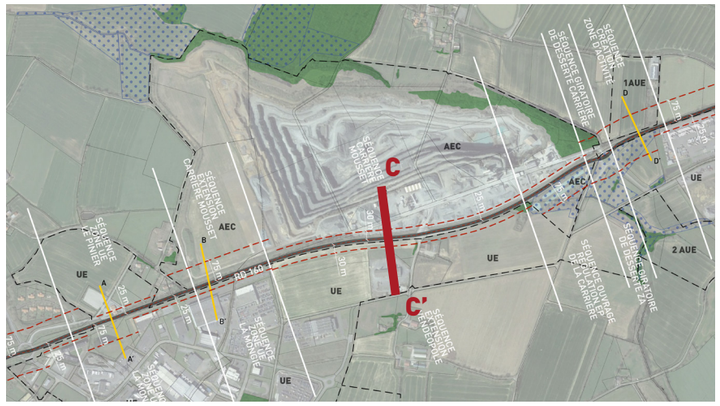
Etat actuel



Etat projeté

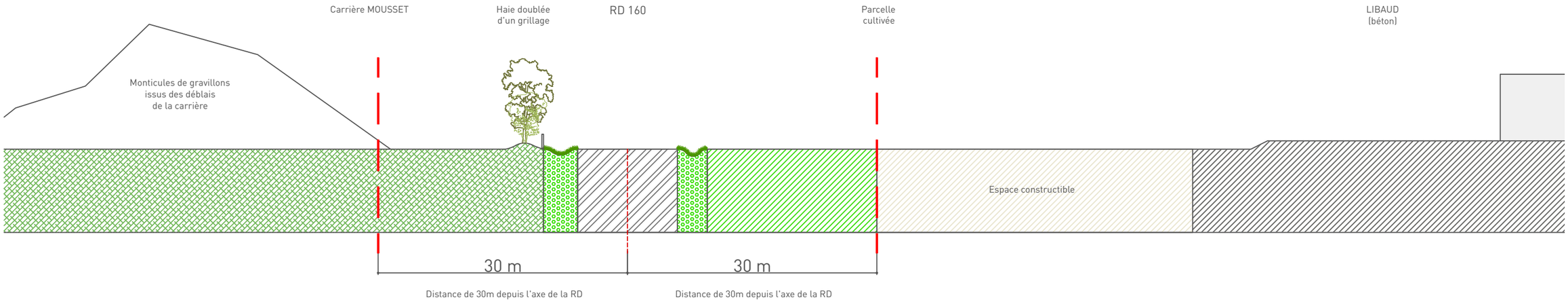


4.4.3 Intentions d'aménagement_ coupe CC' // séquence carrière Mousset - extension vendéopôle

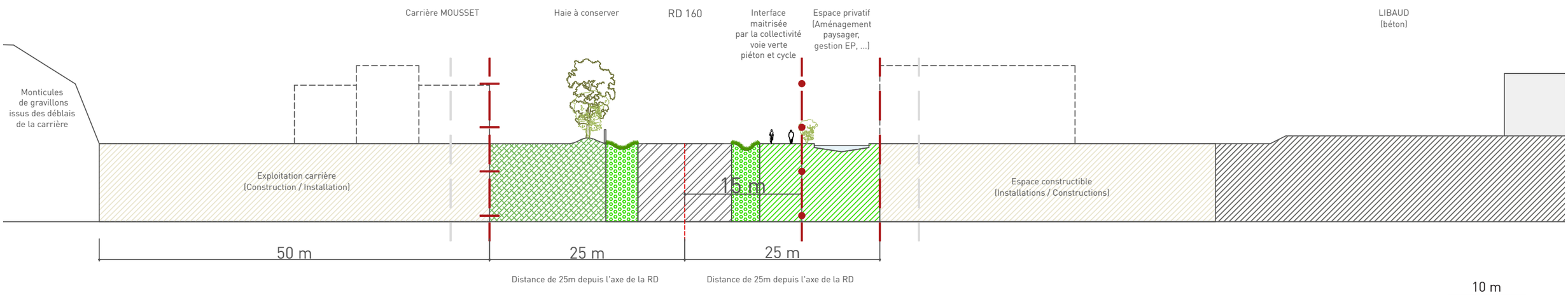


coupe CC'

Etat actuel



Etat projeté

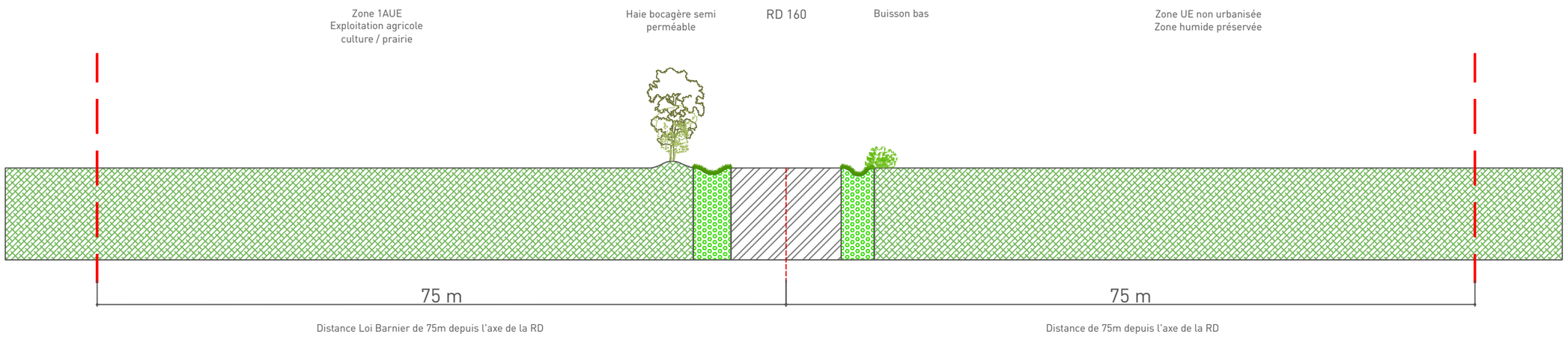


4.4.3 Intentions d'aménagement_ coupe DD' // séquence création Zone d'Activité

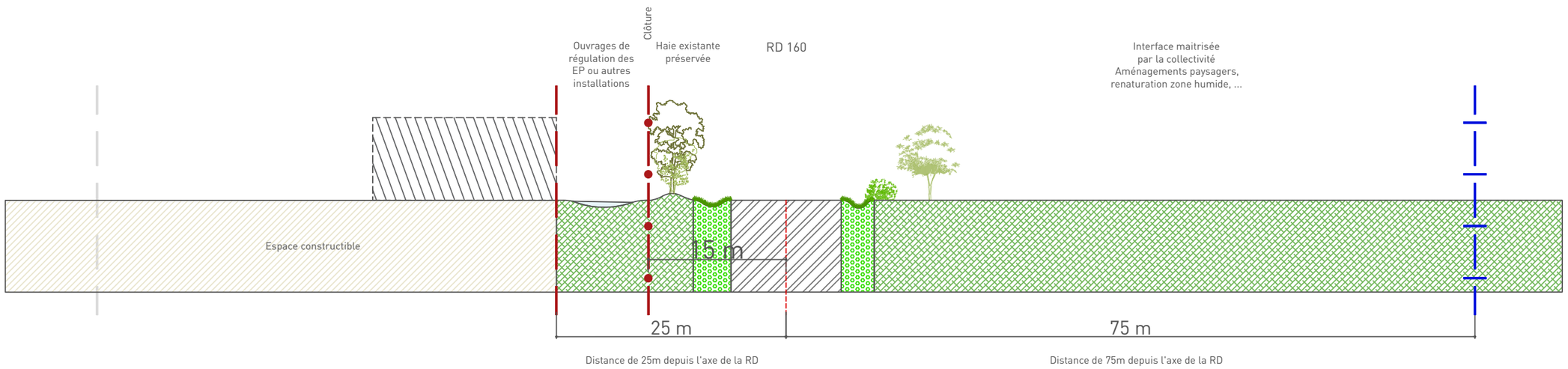


coupe DD'

Etat actuel



Etat projeté



10 m

Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	De part et d 'autre de la RD160, l'actualisation des prescriptions Loi Barnier (en référence à l'étude Loi Barnier ASP 2015) porte sur 3 linéaires aux configurations distinctes à l'égard de l'intégration paysagère des activités en façade sur la voie classée à grande circulation. - Vendéopôle de la Mongie et zones UE « Grandes Robinières » et « Chatelier » : permettre le déploiement d'une vitrine industrielle maîtrisée, qualitative et valorisante en ménageant une interface paysagère jusqu'à 25 m de l'axe de la RD160 comprenant une « Voie Verte », une trame arborée et arbustive, des ouvrages de régulation des eaux pluviale. Constructions et installations au-delà de la limite d'implantation à 25 m de l'axe de la RD160 - Zone 1AUe « La Ronceraye » à Sainte-Florence (nord RD160) : assurer l'intégration paysagère des futures activités en préservant l' écran visuel semi-opaque que constitue la haie bocagère qui borde la voie départementale et en conservant à l'arrière de cette haie une bande à dominante « naturelle » pouvant être destinée à la régulation des EP uniquement. Constructions et installations au-delà de la limite d'implantation à 25 m de l'axe de la RD160 - Zone AEC Carrière Mousset : poursuivre, le long de la zone d'extension de la carrière, l'objectif de fermer visuellement l'interface entre la RD160 et la carrière, ce en préservant et en renforçant au besoin, la haie bocagère dense existante.	- **OAP** : traduction dans des OAP de la synthèse des enjeux et des schémas et coupes illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier pour les trois séquences citées ci-contre. - **Zonage** : le PLUIH Identifie d'ores et déjà les linéaires bocagers existants le long de la RD160 afin d'assurer leur préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]); ce dispositif de protection est maintenu.
NUISANCES	- Nuisances sonores, olfactives et visuelles : le linéaire RD160 entre l'échangeur autoroutier et le bourg de Sainte Florence est caractérisé par une présence forte d'activités industrielles et d'extraction. A proximité, trois entités habitée : au Sud de la RD,les hameaux de la Mongie et celui du Chatelier. Au Nord de l'axe, le lieu-dit Puy Bertrand. Cet habitat est impacté par la proximité des activités (bruit, poussières, circulation, odeurs, ...) ; à cet égard, les écrans bocagers jouent un rôle important pour atténuer la perception de cet environnement. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- **OAP** : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - **Zonage** : le PLUIH Identifie d'ores et déjà les linéaires bocagers existants le long de la RD160 afin d'assurer leur préservation au titre du paysage (L151-19 et R151-41[3°]); ce dispositif de protection est maintenu. - 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 une recommandation lors des échanges préalables au dépôt du Permis de Construire entre le porteur de projet et la collectivité (service développement économique et service urbanisme de la ComCom Saint-Fulgent-les-Essarts.
SECURITE	- La desserte des parcs d'activités et de la carrière Mousset s'effectue essentiellement à partir des deux giratoires situés à l'Est et à L'Ouest du linéaire étudié. La future voie Sud, de désenclavement du Vendéopôle de la Mongie ainsi que la future voie de desserte des zones UE « Grandes Robinières » et « Chatelier » viendront renforcer cette organisation des accès sans sorties directes des entreprises sur la RD160.	- **OAP** : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et des schémas illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier.
URBANISME	- Les retraits vis-à-vis de l'axe de la RD160 pour les constructions et installations définis dans l'étude Loi Barnier 2015 sont conservés ou adaptés à la marge. Ces distances variables selon les secteurs ; 15 m ou 25 m selon les séquences et les occupations du sol qui répondent à la fois à l'optimisation de l'espace disponible et aux objectifs de qualification et d'intégration des activités actuelles et à venir en façade sur la RD160.	- **Zonage :** Limites d'implantation des constructions et des installations vis -à-vis de l'axe de la RD160 rendues opposables par des prescriptions linéaires inscrites graphiquement sur le plan de zonage du P.L.U.I.H
ARCHITECTURE	- En façade sur RD160, les choix architecturaux participeront pleinement à la qualité de la « vitrine » du Vendéopôle de la Mongie, à celle des zones UE « Grandes Robinières » et « Chatelier » et de la zone 1AUE « Ronceray » à Sainte-Florence. A ce titre, les leviers à activer s'appliquant, en fonction de la répartition des usages, tant aux entreprises qu'aux maîtrises d'ouvrages Communauté de Communes et Vendée Expansion, sont : - Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement - Traitement architectural qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD160. - Harmonie des clôtures en façade sur RD160 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre implantée soit par l'aménageur, soit par le porteur de projet. Un RAL unique défini par l'aménageur s'imposera à tous. - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- **OAP** : traduire sous forme de recommandations et illustrations 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. fera l'objet d'une **incitation** lors des demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...)

4.4.4
Le Projet d'aménagement 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 _

Vendéopôle La Mongie
Zone 1AUe Sainte-Florence
Zone AEC Carrière Mousset

4.4.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

<u>Modifications sur le plan de zonage – CF pièce n°4 « Plan de zonage – Extraits »</u>

L'étude Loi Barnier réalisée en 2024, en complémentarité de celle réalisée en 2015 vise à actualiser un cadre opposable en matière de distance d'implantation des constructions et installations vis-à-vis de l'axe de la RD160, distances qui sont reportées sur le plan de zonage du PLUIH, actant leur opposabilité formelle.

Ces dispositions règlementaires graphiques portent :

- Sur les secteurs couverts par l'étude 2015 pour lesquels quelques adaptations à la marge sont apportées allant dans le sens d'une optimisation accrue des espaces disponibles tout en conservant les objectifs de qualité et de sécurité inhérent à la Loi Barnier.
- Sur les deux secteurs non encore couverts (zone 1AUE et extension de la zone AEc pour lesquels une cohérence vis-à-vis de l'ensemble du linéaire routier a été recherchée.

<u>Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - CF pièce n°4 « O.A.P »</u>

Rappel : Les OAP dressent dans leur ensemble un cadre « sur le fond », en cohérence avec « l'urbanisme de projet » que pratiquent les élus et les agents au sein de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts depuis l'élaboration du PLUIH.
En appui sur les schémas d'intentions, la création d'une OAP sectorielle poursuit l'objectif de définir des principes d'aménagement structurants et des recommandations auxquels se référer pour l'élaboration des projets, pour les échanges de co-construction, de concertation et de négociation entre les porteurs de projet, les élus et les agents communautaires.

Une OAP sectorielle est créée qui, en complémentarité des distances d'implantation opposables décrit, par séquence, en appui sur des coupes d'intentions d'aménagement, des principes à respecter adaptés au site et aux enjeux identifiés.

Trois principes structurants fondent cette O.A.P. :

<u>La préservation des écrans végétaux lorsqu'ils existent</u>, ce afin de garantir une absence de co-visibilité (carrières) ou atténuer l'impact visuel des bâtiments d'activité (Vendéopôle la Mongie, zone 1AUE Sainte Florence) en vis-à-vis de la RD160.
Cette orientation est en concordance avec l'identification pour leur préservation des haies bocagères qui figurent d'ores et déjà sur le plan de zonage du PLUIH.

<u>L'anticipation d'une potentielle « voie verte »</u>
L'intention vise une première interface maîtrisée par la collectivité jusqu'à 15 m de l'axe de la RD160, au sein de laquelle une bande enherbée est préservée, offrant le potentiel pour la réalisation future d'une « voie verte » piétons et vélos pour relier le bourg de Sainte-Florence au Parc d'Activités Vendéopôle de La Mongie.

<u>La qualification des interfaces visuellement ouvertes sur la RD160</u>
Au-delà de la première interface, entre 15 m et 25 m (limite d'implantation du bâti), l'espace privatif constitue l'espace de présentation, de mise en scène des entreprises. Conservé en zone perméable à dominante naturelle, il fera l'objet d'aménagements paysagers qui, selon le type d'activités implantées, jouera un rôle de mise en valeur d'une vitrine qualifiée ou de fermeture visuelle si une fonction «d'écran» est adaptée pour masquer des espaces peu qualifiés, des aires de stockage ou des dépôts de matériaux.

4.5 ZA LA TABARIÈRE _COMMUNE DE LA MERLATIÈRE

4.5.1 Contexte général

<u>Etat des lieux</u>

L'étude Loi Barnier « ZA La Tabarière_commune de la Merlatière » portant sur une zone UE situées dans un triangle à l'intersection entre la RD160 et l'A87 (Pièce N°2 du présent dossier) dresse un état des lieux du site dans lequel s'inscrit la zone d'activité.
Sont abordés :

- L'occupation du sol
- Les dessertes et accès
- Le paysage et les perceptions

<u>Contexte au regard de la Loi Barnier</u>

La zone d'activités de La Tabarière est située à l'intersection de deux voies classées à grande circulation (RD 160 et A 87). Son existence est antérieure à 1995, année de promulgation de la Loi Barnier ; elle est également antérieure à la réalisation de l'A 87 et à l'adaptation du tracé de la RD160 liée à la réalisation de l'autoroute.
La superposition des 2 retraits de 75 m et 100 m applicables au titre de la Loi Barnier, obère tout potentiel de construction et d'aménagement au sein de la ZA ; cela justifiait la réalisation de l'étude Loi Barnier en 2024.

La limite Est de la zone UE s'adosse au tracé de l'A 87 situé en contrebas et encadré de talus densément boisés. Il n'y a donc aucune co-visibilité entre l'A 87 et la zone d'activités de La Tabarière, ce qui permet de justifier un retrait minimal qui passe de 100 m à 35 m, pour les installations et constructions.

A l'inverse, la façade Ouest de la ZA est en totale co-visibilité avec la RD 160 et présente un aspect général très dégradé.
L'enjeu principal de l'étude Loi Barnier 2024 concerne donc principalement la façade sur RD160, avec comme objectif d'établir un cadre qui permettra à la fois de densifier la zone d'activité et de garantir une façade qualifiée et valorisante en co-visibilité de la voie départementale RD160.



4.5.2 Identification des enjeux



La synthèse des enjeux au regard de la Loi Barnier

Legende

A. Environnement paysager

- Boisements et bosquets - friche -
- Linéaires boisés, haies bocagères et talus plantés
- Reliquat de linéaire bocager
- Haie monospécifique «mur vert»

B. Co-visibilités vis à vis du réseau routier

- Linéaire en co-visibilité
- Linéaire sans co-visibilité

C. Enjeux de qualification et intégration

- Linéaire très dédradé

- Secteur à enjeux

4.5.3 Intentions d'aménagement



Legende

01 Existant

- Trame boisée et bocagère au contact du réseau routier A87 et RD160
- Station d'épuration
- Talus boisés - autoroute A87 encaissée non perceptible depuis la ZA La Tabarière
- Bâtiments usage activité
- Aires de stockage de matériaux
- Accès technique et sécurité au réseau autoroutier A87

02 Projection d'aménagement et d'optimisation de la ZA

- Limite d'implantation des constructions et installations à 35m de l'axe de l'A87
- Limite d'implantation des constructions et installations à 25m de l'axe de la RD160
- Zone d'ancrage des façades des futures constructions. Dépot et stockage interdit. Objectif de constitution d'une «vitrine» qualifiée
- Création d'une voie de desserte interne à la zone UE Sud
- Accès potentiel à la zone 2AUE
- Illustration du potentiel d'accueil de la ZA pour des activités artisanales et petites industries (surfaces variées 2000m² à 5000m²)
- Aménagement paysager de qualification et mise en valeur des façades «vitrines» de la ZA
- Trame boisée et bocagère renforcée pour constituer des écrans visuels étanches
- Espace de stockage masqué par un dispositif de haie mixte arbustive semi ornementale (caduques et persistants)

Les 5 critères	A – Prise en compte dans le schéma d'aménagement	B – Traduction réglementaire dans le P.L.U.I.H
PAYSAGE	- Situé à l'intersection de deux voies classées à grande circulation (RD160 et A87), La Zone de la Tabarière n'est perceptible qu'en façade sur la RD160 à l'Ouest. La limite Est de la ZA s'adosse au tracé de l'A87 située en contrebas ; la réduction à 35 m de la limite d'implantation des constructions et installations n'aura pas d'impact sur le paysage. - L'enjeu en terme d'intégration paysagère concerne donc principalement la façade sur RD160 aujourd'hui caractérisée par la présence de zones de stockage de matériel non masquées. Sur ce linéaire, la dérogation aux strictes retraits de la loi Barnier génère un cadre de prescriptions visant à organiser l'implantation de nouvelles entreprises de manière à créer un nouveau front urbain qualifié grâce à la cohérence des futurs bâtiments les uns par rapport aux autres et à la limitation des usages dans la zone « vitrine » à l'interface entre la RD160 et le front bâti.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - Zonage : la zone d'ancrage des constructions matérialisée graphiquement sur le zonage du PLUIH est rendue opposable à tout futur projet de bâtiment afin que l'objectif d'une vitrine structurée par le bâti devienne à terme effectif.
NUISANCES	- Nuisance visuelle vis-à-vis de la RD160 : le cadre règlementaire mis en place vise à requalifier une séquence urbaine visuellement très dégradée qui nuit à l'image globale de la ZA La Tabarière et au paysage dans son ensemble. - Nuisance visuelle vis-à-vis de l'A87 : aucune co-visibilité entre l'axe autoroutier situé en contrebas et la ZA. - Interdiction des enseignes lumineuses qui à l'égard de la « trame noire » sont préjudiciables et génèrent dans le paysage, une pollution visuelle.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier. - 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 une recommandation lors des échanges préalables au dépôt du Permis de Construire entre le porteur de projet et la collectivité (service développement économique et service urbanisme de la ComCom Saint-Fulgent-les-Essarts.
SECURITE	- Façade A87 : La configuration des lieux ne présente pas de risque de sécurité. - Façade RD160 : la vitrine de la ZA structurée par du bâti en façade renforcera la perception d'une séquence urbaine dans un contexte local globalement agricole. La sécurité du carrefour routier de la ZA sera de ce fait renforcée.	- OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier.
URBANISME	- L'application stricte des retraits Loi Barnier actuellement en vigueur vis-à-vis de la RD160 (75 m) et de l'A87 (100 m) fige toute nouvelle possibilité de construction dans la ZA La Tabarrière. Les distances règlementaires d'implantation en façade sur RD160 et A87 découlant des intentions et principes d'aménagement visent notamment à une optimisation des espaces disponibles, ce en cohérence avec les objectifs du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) à court et moyen terme. - Le parti pris des intentions d'aménagement qui s'appui sur une zone d'ancrage des bâtiments pour reconstituer un front urbain qualifié le long de la RD160, traduit une volonté de redynamiser la ZA de la Tabarière afin qu'elle devienne attractive pour de futures entreprises artisanales ou de petite industrie.	- Zonage : la zone d'ancrage des constructions matérialisée graphiquement sur le zonage du PLUIH est rendue opposable à tout futur projet de bâtiment afin que l'objectif d'une vitrine structurée par le bâti devienne à terme effectif. - OAP : traduction dans une OAP de la synthèse des enjeux et du schéma illustrant les intentions et principes d'aménagement au regard des critères Loi Barnier.
ARCHITECTURE	- En façade sur l'A87, compte-tenu de l'absence de co visibilité, pas d'enjeux architecturaux au regard de la loi Barnier. - En façade sur RD160, les choix architecturaux participeront pleinement à la qualité de la « vitrine » de la ZA La Tabarière et donc à l'image de la zone d'activité dans son ensemble. A ce titre, les leviers à activer sont : - Choix des matériaux et des couleurs de construction pour une intégration harmonieuse dans l'environnement - Traitement architectural qualifié des façades des constructions perceptibles depuis la RD160. - Harmonie des clôtures en façade sur RD160 ; clôtures en grillage rigide de teinte sobre implantée par l'aménageur. - Préconisations pour l'intégration et la cohérence des enseignes des entreprises.	- OAP : traduire sous forme de recommandations et illustrations 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. fera l'objet d'une incitation lors des demande d'autorisation d'occupation du sol (Permis de construire, Déclaration de travaux, ...).

4.5.4
Le Projet d'aménagement 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

5 _
ZA La Tabarière
La Merlatière

4.5.5 Traduction / Intégration dans le PLUIH

Modifications sur le plan de zonage – CF pièce n°4 « Plan de zonage – Extraits »

L'étude Loi Barnier réalisée en 2024 vise à définir un cadre opposable en matière de distance d'implantation des constructions et installations vis-à-vis de l'axe de la RD160 et de l'axe de l'A87, distances qui sont reportées sur le plan de zonage du PLUIH, actant leur opposabilité formelle.

Une zone « d'ancrage des constructions » est également identifiée sur le plan de zonage, que l'O.A.P. sectorielle précise pour sa mise en œuvre.

En façade au sud-ouest de la zone UE, une haie bocagère existante est identifiée dans le P.L.U.I. actuel pour sa préservation. A l'occasion de la Révision allégée n°3, en lien avec le schéma des intentions d'aménagement, une portion de cette protection est supprimée. Cette suppression de protection répond, à proximité du carrefour sur RD160 d'entrée de la zone d'activité de la Tabarière, à l'intention d'améliorer la visibilité pour plus de sécurité routière d'une part, et d'autre part, à la volonté d'inciter à la création d'une vitrine qualifiée structurée par des façades bâties valorisantes implantées au sein de la zone d'ancrage.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation - CF pièce n°4 « O.A.P »

Rappel : Les OAP dressent dans leur ensemble un cadre « sur le fond », en cohérence avec « l'urbanisme de projet » que pratiquent les élus et les agents au sein de la Communauté de Communes de Saint-Fulgent-Les-Essarts depuis l'élaboration du PLUIH.
En appui sur les schémas d'intentions, la création d'une OAP sectorielle poursuit l'objectif de définir des principes d'aménagement structurants et des recommandations auxquels se référer pour l'élaboration des projets, pour les échanges de co-construction, de concertation et de négociation entre les porteurs de projet, les élus et les agents communautaires.

Une O.A.P. sectorielle est créée qui, en complémentarité des distances d'implantation et zone d'ancrage opposables, décrit, en appui sur un schéma des intentions d'aménagement, des principes à respecter, adaptés au site et aux enjeux identifiés.

Interface vis-à-vis de l'A87

Le retrait minimal à l'axe de l'A 87 est définit à 35 m pour les constructions et les installations, en raison de l'absence totale de co-visibilité entre l'A 87 et la ZA de La Tabarière. Ce retrait de 35 m intègre le talus boisé bordant l'autoroute ainsi qu'une bande d'une largeur de 10 m environ, en retrait entre le haut du talus et la limite au-delà de laquelle les constructions et installations à vocation d'activité pourront se déployer.

Interface vis-à-vis de la RD160

En façade sur la RD 160, le principe retenu est celui de créer un nouveau front urbain qualifié, structuré grâce à la cohérence de l'implantation des futurs bâtiments et à la maîtrise des usages au sein de la zone « vitrine » de la ZA.

Ainsi, la zone d'ancrage du bâti est rendue opposable par son inscription sur le plan de zonage du PLUIH.

L'objectif est de valoriser l'interface avec la RD 160 au profit de l'image des entreprises et de la zone d'activités dans son ensemble. Ainsi, la façade, qui devient « vitrine » dans la zone d'ancrage fait l'objet d'aménagements paysagers, accueille des façades bâties qualifiées, n'autorise pas les dépôts et stockages et est le lieu de présentation et de mise en scène de l'activité.

5. SYNTHÈSE DES INDICENCES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE N°3 DU PLUIH

La Révision Allégée n°3 du PLUIH du Pays de Saint-Fulgent-Les Essarts s'inscrit dans la politique intercommunale à l'égard de l'organisation et du développement des zones d'activité du territoire. Son objet consiste à traduire dans le document d'urbanisme intercommunal le contenu de 5 études « Loi Barnier » actualisant ou créant des dispositions règlementaires applicables aux abords de voies classées à grande circulation. Elle poursuit deux objectifs majeurs :

- Etablir le cadre nécessaire à la maîtrise et à la qualité des interfaces entre zones d'activité et axes routiers au regard des critères de qualité urbaine, paysagère et architecturale et des critères de sécurité et de maîtrise des nuisances.
- Déroger à l'application stricte des retraits qu'impose la Loi Barnier si aucune étude spécifique n'est réalisée, ce dans l'objectif d'optimiser les surfaces dédiées aux zones d'activité dans le zonage du PLUIH.

Incidences sur les milieux naturels

La Révision Allégée n°3 du PLUIH ne génère pas d'impact sur des espaces naturels et forestiers, ni sur les zones humides identifiées sur le plan de zonage.
A l'égard des linéaires de haies préservées dans le PLUIH au titre de leur intérêt écologique et paysager (L150-23 et l151-19 du Code de l'Urbanisme), résulte de la Révision allégée n°3 :

- la suppression d'une protection pour 46 mètres linéaires (ZA la Tabarière)
- la création d'une protection pour 1 344 mètres linéaires (ZA Saint-Fulgent Nord et ZA Saint-Fulgent Est)

La Révision Allégée n°3 du PLUIH n'affecte pas la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques identifiées lors de l'élaboration du PLUIH en 2019.

Incidences sur le paysage

Par les distances d'implantation, les zones d'ancrages ou zone «de vitrine qualifiée» reportées sur le plan de zonage, par les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles créées pour chaque secteur faisant l'objet d'études Loi Barnier, La Révision Allégée n°3 du PLUIH, rend opposable sur le fond et sur la forme les objectifs de qualité urbaine, paysagère et architecturale.
De manière plus globale, la Révision Allégée n°3 du PLUIH n'affecte pas le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et les paysages, ni la conservation de perspectives monumentales.

Incidences sur la consommation d'espace

Les objectifs de qualité urbaine et paysagère aux abord des axes routiers motivant la Loi Barnier en 1995 restent aujourd'hui d'actualité. Néanmoins, les règles de recul de 75 m et 100 m apparaissent, au regard de la Loi Climat et résilience introduisant la notion de trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette), comme allant à l'encontre d'une nécessaire gestion économe de l'espace.
Le recours à la dérogation que permet le Code de l'Urbanisme en application de la Loi Barnier est le moyen de répondre conjointement aux deux problématiques, de qualité urbaine et d'optimisation et gestion économe des espaces disponibles au sein des zone UE et 1AUE du PLUIH.
La Révision Allégée n°3 du PLUIH qui consiste à traduire et à rendre opposables les dispositions qui permettent de déroger à l'application stricte des retraits Loi Barnier au sein de zones UE et AUE du PLUIH, participe à la déclinaison de la trajectoire vers le ZAN, par une optimisation de l'espace à même de circonscrire le développement urbain dédié aux activités économique au sein des zones déjà urbanisées et des zones d'urbanisation future inscrites au PLUIH.

Incidences sur l'agriculture

La Révision Allégée n°3 du PLUIH ne conduit pas à réduire les espaces agricoles et n'a pas d'impact sur leur fonctionnalité dans la mesure où elle ne concerne que des zones UE, 1AUE et AEc (carrière).

Risques et santé humaine

La Révision Allégée n°3 du PLUIH ne génère pas augmentation ou de diminution de la vulnérabilité du territoire, ni d'exposition supplémentaire aux risques et nuisances pour les populations, au vu de la localisation des projets des zones d'activités concernées et des distances qui les sépare des zones habitées.

Incidences sur les déplacements

La Révision Allégée n°3 du PLUIH, en rendant opposables les dispositions définies en application de la Loi Barnier s'attache notamment à créer les conditions permettant de conserver ou d'améliorer les conditions de sécurité routières pour la desserte des parcs d'activité (distances de retraits pour les constructions et installations, aménagements paysagers compatibles avec la visibilité dans les carrefours routiers notamment, ...).

Lorsque le contexte est adapté, la démarche de dérogation aux retraits strictes de la Loi Barnier permet d'anticiper dans les intentions d'aménagement, la création de liaisons pour les mobilités actives (Exemple du secteur de la Mongie avec anticipation d'une voie verte reliant le Vendéopôle au bourg de Sainte-Florence.