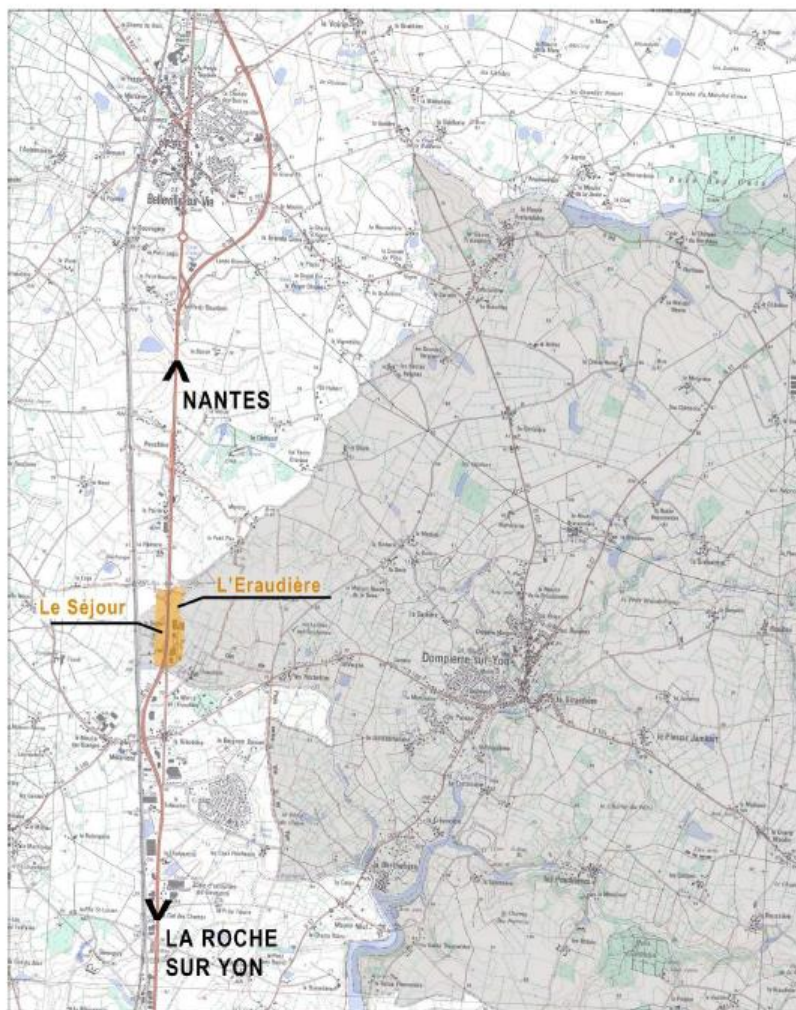




## SITUATION DU TERRITOIRE DE L'ÉTUDE



La RD 763, route à deux fois deux voies entre Montaigu et La Roche-sur-Yon réalisée en 1988, contourne le bourg de Dompierre-sur-Yon situé à l'Est.

## ■ INTRODUCTION : L'ARTICLE L 111.1.4

La loi du 2 Février 1995, dite "Loi Barnier", relative à la protection de l'environnement, introduisait l'Article L. 111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme.

**Cet article a pour objectif de maîtriser le développement urbain en bordure des voies les plus importantes** (autoroutes, routes express, déviations, routes classées à grande circulation).

La RD 763, axe Montaigu / La Roche-sur-Yon, a le statut juridique de "voie à grande circulation". L'Article L.111.1.4 s'applique donc aux abords de cette voie, de part et d'autre, sur les zones d'activités « Le Séjour » et « L'Eraudière » situées sur la Commune de Dompierre-sur-Yon dans la continuité du linéaire de zones d'activités.

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

Pour toutes extensions urbaines envisagées et pour les secteurs urbanisés, il convient donc de prendre en compte cette règle de recul.

Néanmoins, la réalisation d'un plan de composition, dûment justifié et motivé, permet de moduler ces dispositions réglementaires définies par la Loi Barnier.

Cette réflexion doit porter en particulier sur :

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

La présente étude a pour objet d'établir un projet d'aménagement global, répondant aux cinq critères cités précédemment et adaptés à l'environnement urbain et naturel.

Elle se décompose de la façon suivante :

1. Situation et périmètre de l'étude
2. Diagnostic urbain et paysager
3. Projet d'aménagement
4. Mise en place du projet au regard des 5 critères de la loi L. 111.1.4

## 1.2 ■ CONTEXTE RAPPROCHE

### Identification des entreprises présentes sur le site

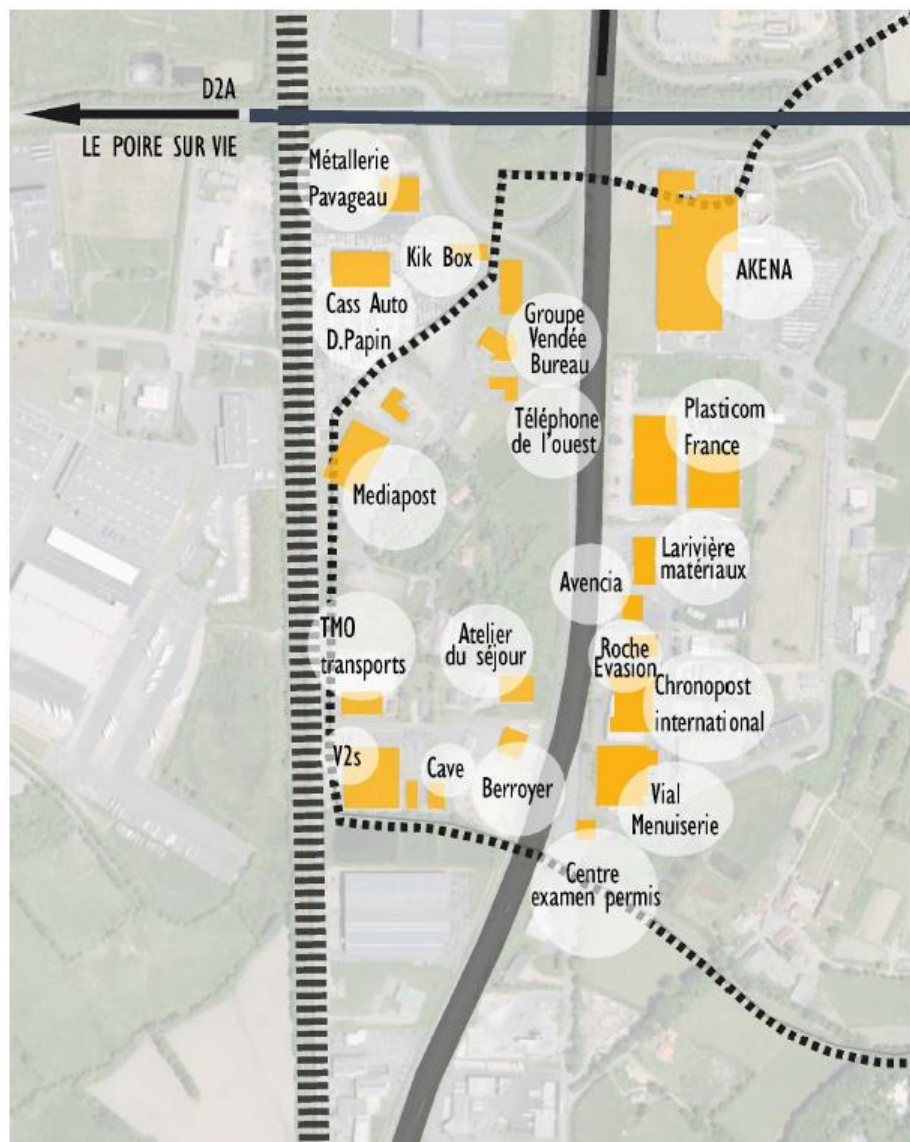
Les entreprises directement concernées par l'étude Loi Barnier sont:

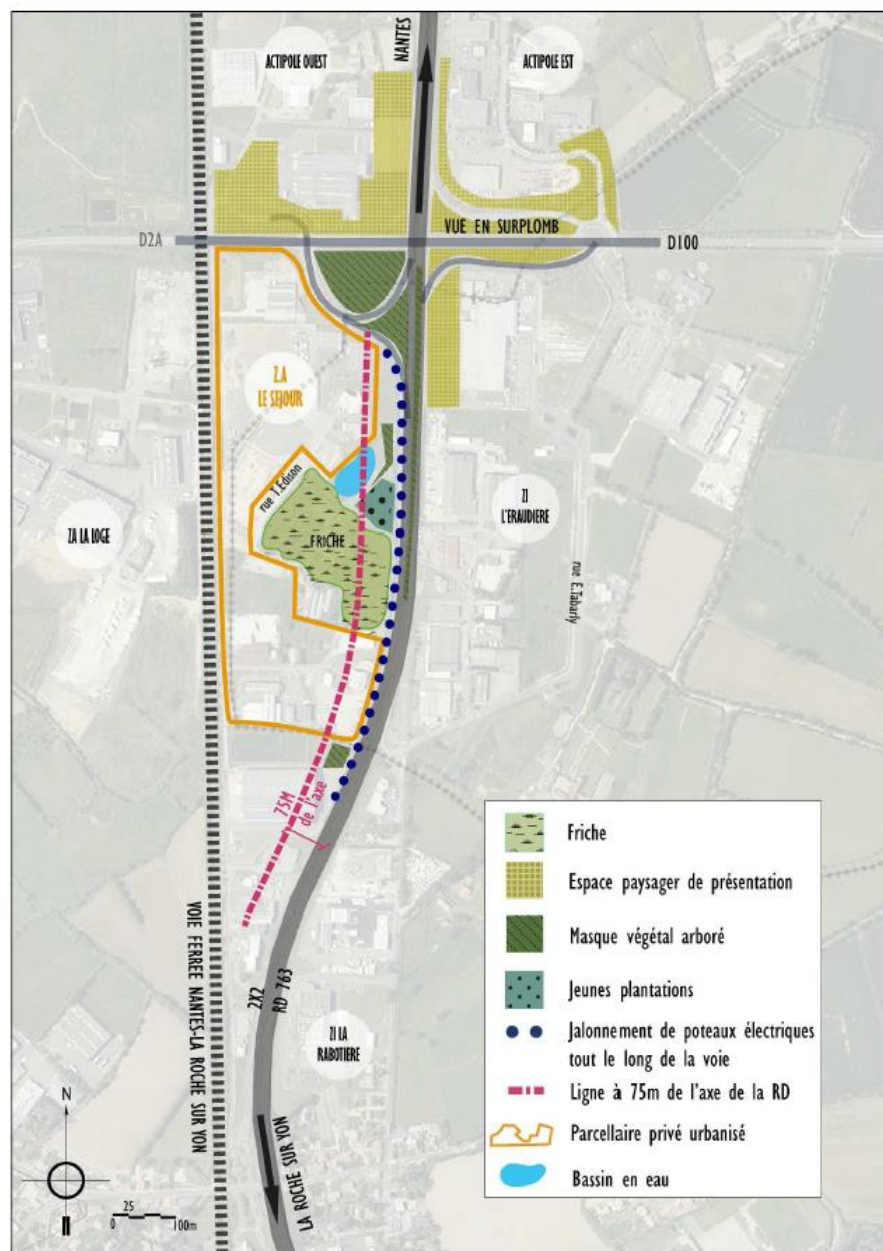
#### ZA le Séjour: Rive Ouest

TV Vendée,  
Groupe Vendée Bureau,  
Téléphone de l'Ouest,  
l'étang en eau et ses abords, propriétés de la Communauté d'agglomération de la Roche sur Yon,  
Parcelle en mutation (projet M. Didelon),  
Atelier du Séjour,  
Entreprise Berroyer

#### ZA l'Eraudière: Rive Est

AKENA,  
Plasticom France,  
LARIVIERE Matériaux,  
Avencia,  
Roche évasion,  
Chronopost international (bâtiment à louer ou à vendre),  
Vial menuiserie,  
Centre d'examen de permis de conduire





### 1.3.1 ■ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER, frange Ouest: ZA Le Séjour

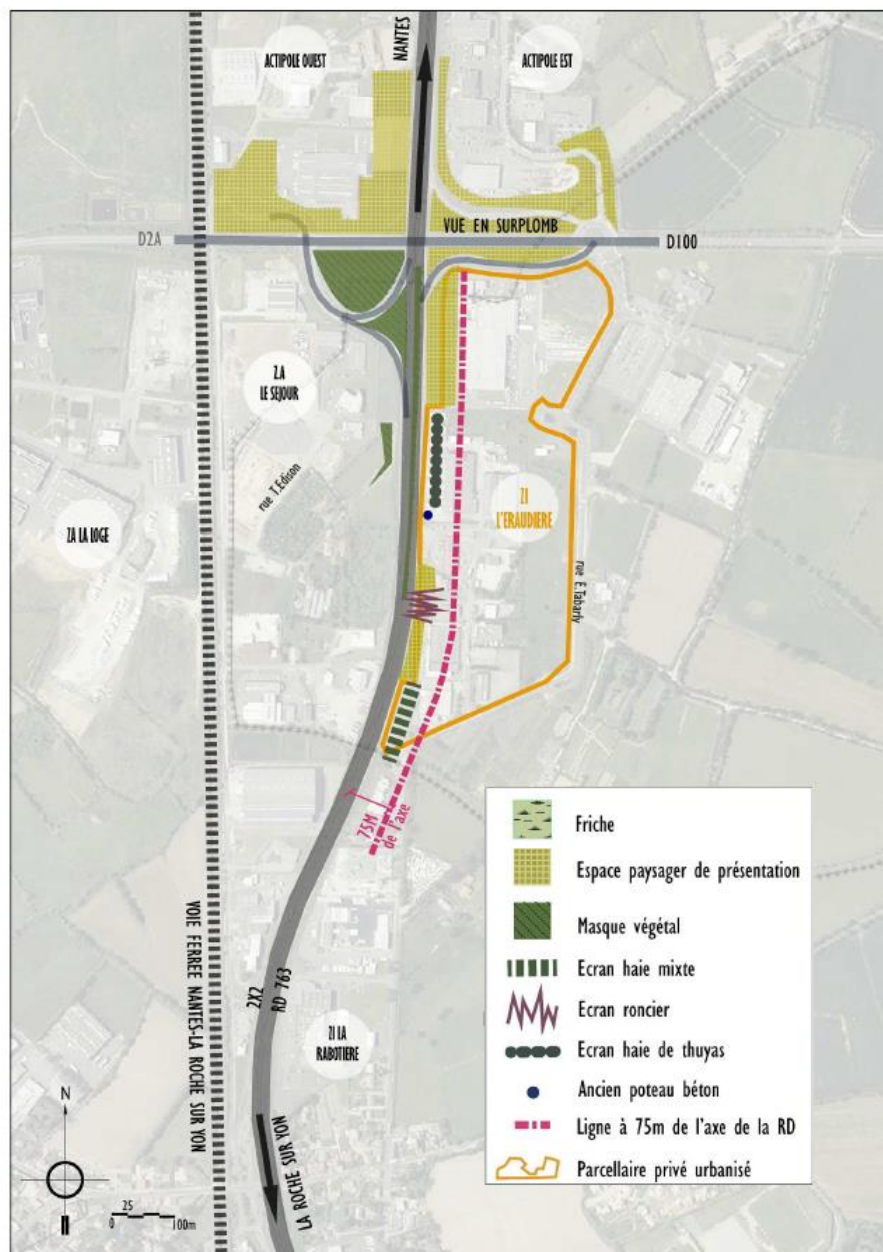
Le secteur de la zone d'activités le Séjour se trouve dans un contexte fortement urbanisé comme cela a été décrit précédemment. Des séquences différentes sont perceptibles en lien avec différentes occupations du sol:

- \* La réalisation de l'échangeur au Nord a généré des espaces délaissés (talus et terre plein) densément plantés créant des écrans opaques,
- \* L'application de la Loi Barnier au Nord, avec les zones Actipôle Ouest du Poiré-sur-Vie et Actipôle Est de Belleville-sur-Vie, a créé de généreux glacis engazonnés et arborés dessinant des ouvertures visuelles maîtrisées qui mettent en scène les entreprises situées en second plan,
- \* A la hauteur de la zone du Séjour, dans la partie centrale, longée au Nord/Ouest par la rue Edison, un vaste espace est colonisé par une friche qui s'est développée au cours des années,
- \* Au Nord Est de cette friche, un étang en eau dont les berges sont plantées est accompagné par un petit boisement de jeunes plants forestiers, (Communauté d'agglomération de la Roche sur Yon),
- \* L'îlot central qui départage ponctuellement la 2x2 voie est fortement arboré, il représente un écran opaque pour les automobilistes venant de la Roche-sur-Yon et un mur végétal homogène dans le sens opposé.

La fréquence et la proximité des poteaux électriques constituent une nuisance visuelle forte sur la rive gauche en venant de La Roche-sur-Yon.

Les vues sur les terrains sont extrêmement fugaces en venant du Nord, depuis le Sud les vues buttent sur les clôtures hétéroclites et les alignements de camions très proches de la voie.

Pour maîtriser l'effet vitrine de cette séquence relativement courte à l'échelle du déplacement automobile, il faut un projet ambitieux, à court et long terme, visant à homogénéiser le traitement des limites, supprimer les poteaux électriques, et préserver ou créer (suivant les cas) des espaces de recul entretenus.



### 1.3.4 ■ DIAGNOSTIC URBAIN ET PAYSAGER, frange Est: ZA de L'Eraudière

Le long de la RD 763 le secteur de la zone d'activités de l'Eraudière, s'inscrit dans un parcours où les franges sont urbanisées sur l'ensemble du linéaire.

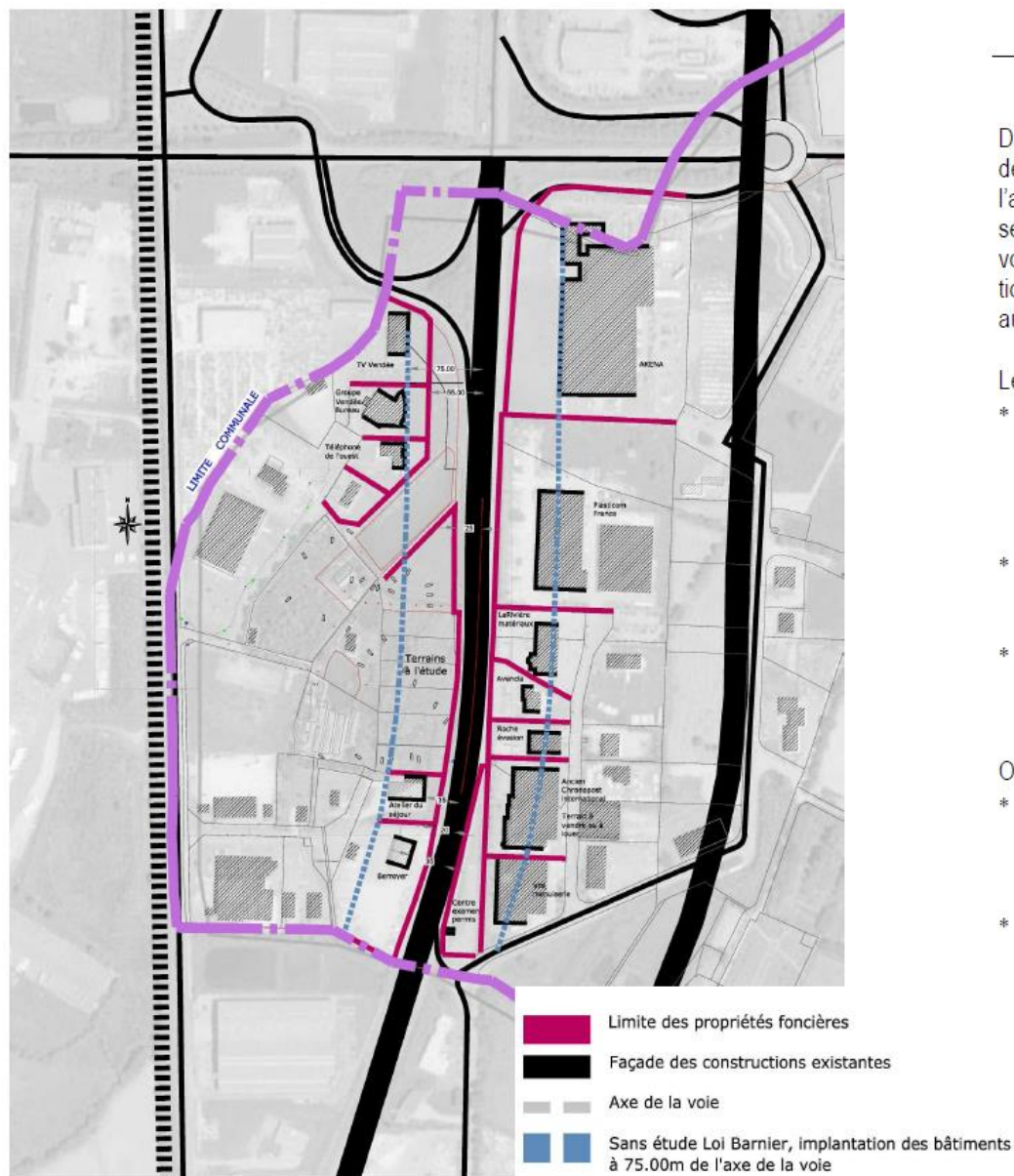
Seul le bâtiment de l'entreprise Akena, situé au Nord, est construit à 75.00m de l'axe. Les autres constructions se sont implantées avant l'application de la Loi Barnier, elles se trouvent donc dans cette zone actuellement non constructible.

Le traitement des limites est hétéroclite et offre une vitrine peu valorisante qui manque de cohérence :

- \* Clôture formée par une haie de thuyas (Plasticom France)
- \* Clôture bleue (poteau) et blanche (grillage) endommagée avec des dépôts de matériaux à l'arrière (Larivière Matériaux)
- \* Espace ouvert enherbé de présentation avec publicité et stationnement (Avencia)
- \* Roncier au premier plan avec des silhouettes de camping-cars qui se détachent (Roche Evasion)
- \* Vieux poteaux béton, grillage vétuste, aménagement paysager et parking (lot à vendre ou à louer, anciennement Chronopost International)
- \* Glissière de sécurité et haie mixte à l'arrière (Vial Menuiserie)
- \* Vieux supports béton et grillage vétuste (Centre Examen du Permis)

Parallèlement à l'axe routier, un fossé serpente, plus ou moins bien entretenu ; un ancien poteau béton colonisé par du lierre participent également à l'image dégradée des lieux.

L'îlot central a le même impact que sur la zone d'activités du Séjour, il départage ponctuellement la 2x2 voies ; par sa constitution arborée il représente un écran opaque pour les automobilistes venant de la Roche-sur-Yon et un mur végétal homogène dans le sens opposé.



## 1.5 ■ UN EXISTANT DISPARATE

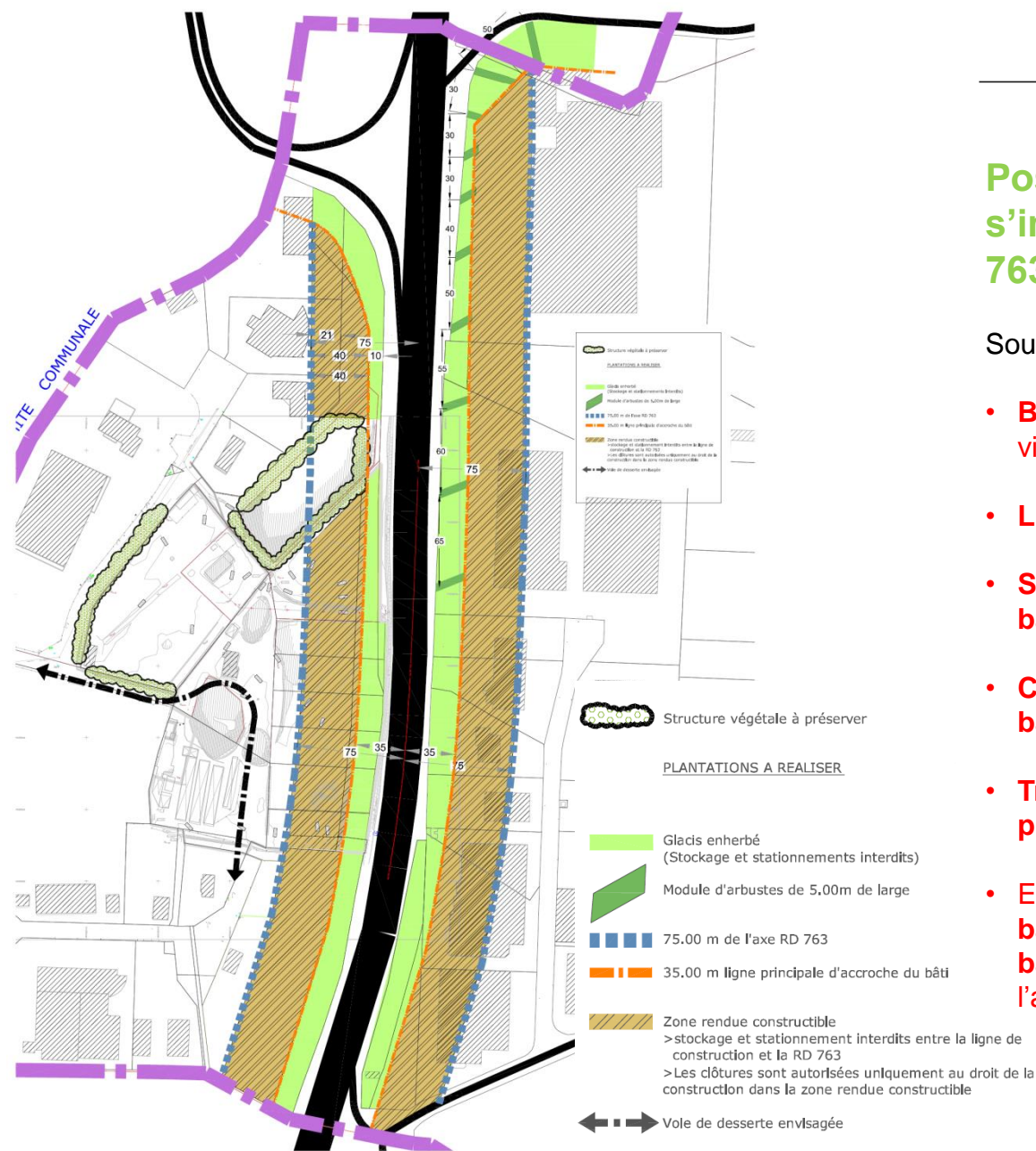
Dans ce contexte et vis-à-vis de la Loi Barnier, ce sont les façades de la RD 763, voie classée à « grande circulation » qui, en l'absence d'une étude spécifique d'urbanisme, seraient soumises à un retrait de 75 m (tiret bleu) vis-à-vis de l'axe de la 2x2 voies pour tout aménagement, extension de l'existant, installation ou construction dans les zones 1AUe et UE conformément au P.L.U. en vigueur sur la commune.

Les entreprises se sont implantées:

- \* soit avant l'application de la Loi Barnier, c'est le cas rive gauche pour l'Atelier du Séjour et l'entreprise Berroyer (à moins de 75 m de l'axe à grande circulation) ainsi que l'ensemble des entreprises, excepté Akéna pour la rive opposée,
- \* soit en application de la Loi Barnier, donc à 75 m, sur les deux rives pour les entreprises Akéna, TV Vendée, Groupe Vendée Bureau et téléphone de l'Ouest,
- \* des terrains sont à l'étude en partie centrale rive gauche, ils intégreront les mesures définies dans le cadre de la présente étude Loi Barnier.

Objectifs de l'étude Loi Barnier:

- \* rendre constructible les surfaces cessibles existantes s'inscrivant ainsi dans une démarche de renouvellement urbain déjà engagée sur le territoire de Dompierre-sur-Yon,
- \* mettre en œuvre un traitement valorisant et homogène des façades de l'ensemble des entreprises depuis la RD 763.

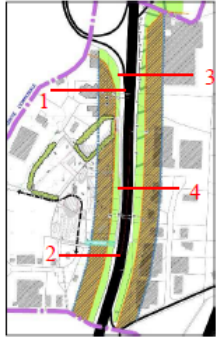


## 2.3- PRINCIPES DE COMPOSITION

Possibilité pour les entreprises de s'implanter à 35,00m de l'axe de la RD 763 (gain d'une bande de 40 m).

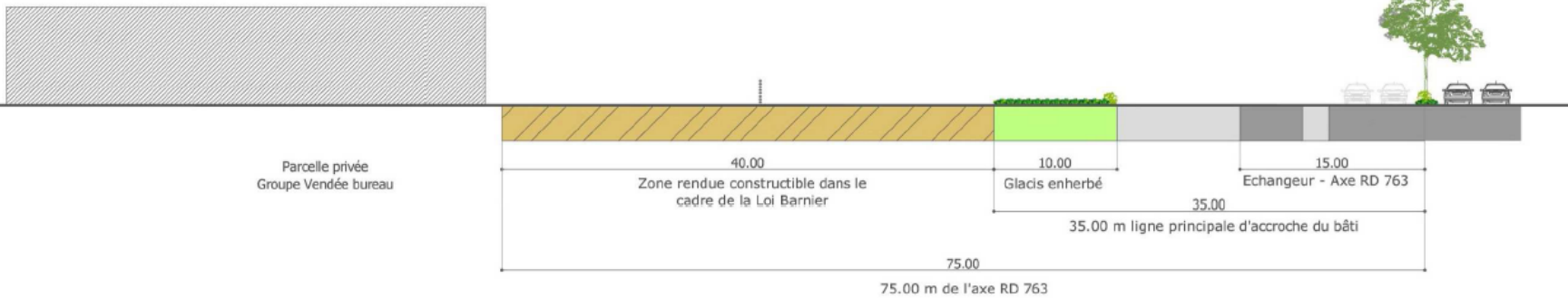
Sous condition de respecter les principes suivants :

- **Bande enherbée assurant un recul de 35 mètres vis-à-vis de l'axe de la RD 763,**
- **Ligne d'accroche principale pour le bâti à 35 m,;**
- **Stockages et stationnements interdits dans cette bande de 35 m enherbée.**
- **Clôtures autorisées uniquement au droit du bâtiment dans l'espace rendu constructible.**
- **Trames végétales identifiées sur la rive Ouest à préserver**
- **En façade des entreprises Akena, et Plasticom, bande en herbe préservée ponctuée par des bandes arbustives désaxées (animer l'espace à l'avant des entreprises sans atténuer leur visibilité).**

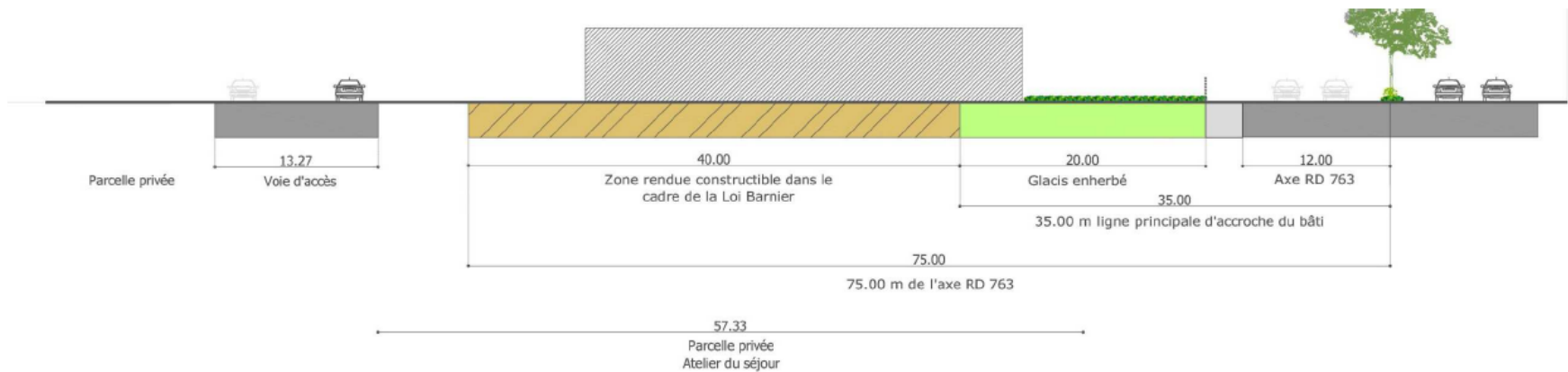


## 2.4- COUPES DE PRINCIPES, rive Ouest, le Séjour

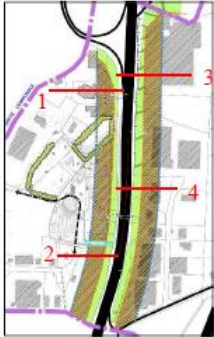
Coupe de principe 1, frange Ouest, bâtiment Groupe Vendée Bureau



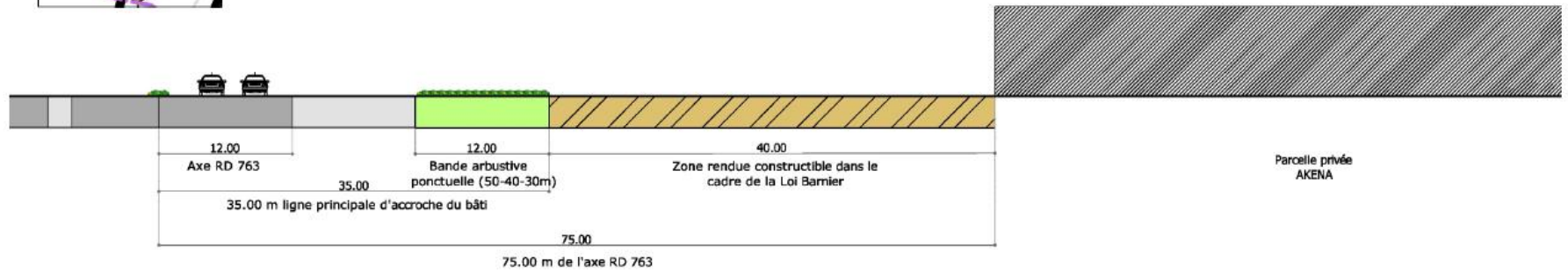
Coupe de principe 2, frange Ouest, bâtiment Atelier du Séjour



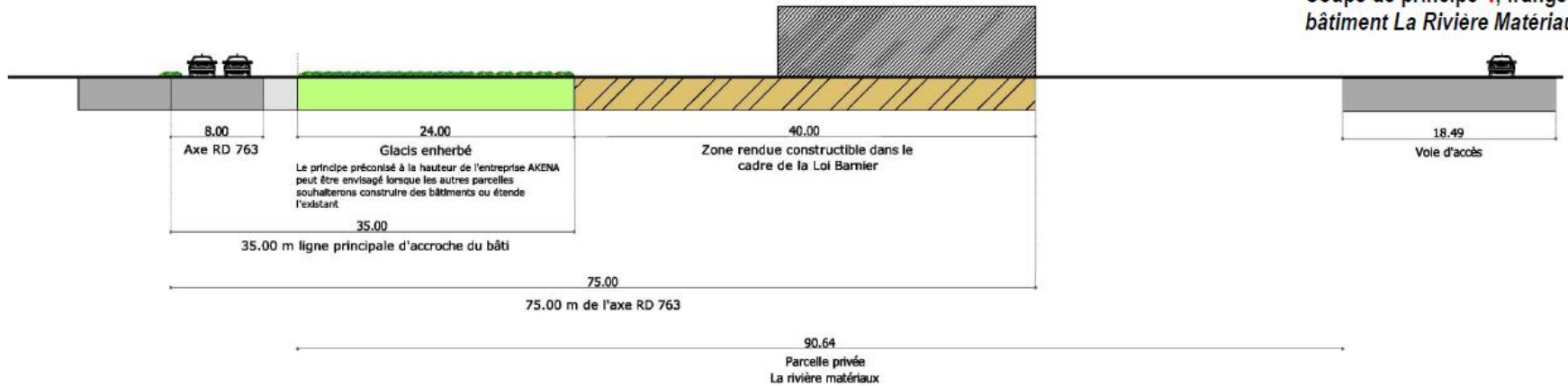
## 2.4- COUPES DE PRINCIPES, rive Est, l'Eraudière



Coupe de principe 3, frange Est bâtiment Akena



Coupe de principe 4, frange Est bâtiment La Rivière Matériaux



# LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°1 DU PLU TRADUCTION DE LA LOI BARNIER


## Le plan de zonage avant modification

Liste des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Numéro | Désignation                  | Surface               | Vocation                       |
|--------|------------------------------|-----------------------|--------------------------------|
| A      | secteur de La Prévoisière    | 26 786 m <sup>2</sup> | habitat                        |
| B      | secteur du Pareau            | 5 660 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| C      | rue Berthommé                | 4 664 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| D      | rue de La Martinière         | 4 365 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| E      | zone d'activités du Luneau   | 28 135 m <sup>2</sup> | activité économique            |
| F      | secteur du Luneau Sud        | 44 299 m <sup>2</sup> | habitat                        |
| G      | place du Prieuré             | 2 596 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| H      | Secteur de l'EHPAD           | 4 156 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| I      | Secteur Arts Solos           | 4 602 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| J      | secteur Bastié               | 3 662 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| K      | secteur Aurioi               | 7 233 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| L      | rue du Moulin                | 1 959 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| M      | secteur de l'Eraudière Sud   | 44 ha                 | activité économique            |
| N      | secteur de l'Eraudière Nord  | 12,57 ha              | activité économique            |
| O      | secteur du Luneau Nord       | 28 351 m <sup>2</sup> | habitat et activité économique |
| P      | rue de la Motte              | 9 229 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| Q      | secteur de la Berthelière    | 6 681 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| R      | secteur de la Haute Gartière | 4 918 m <sup>2</sup>  | habitat                        |


----- Limite de zone (PLU arrêté)

**A** Nom de la zone

 Zone non aedificandi (projet de déviation routière, station d'épuration, station de lagunage de l'Eraudière)


— Recul par rapport à l'axe de la RD 763

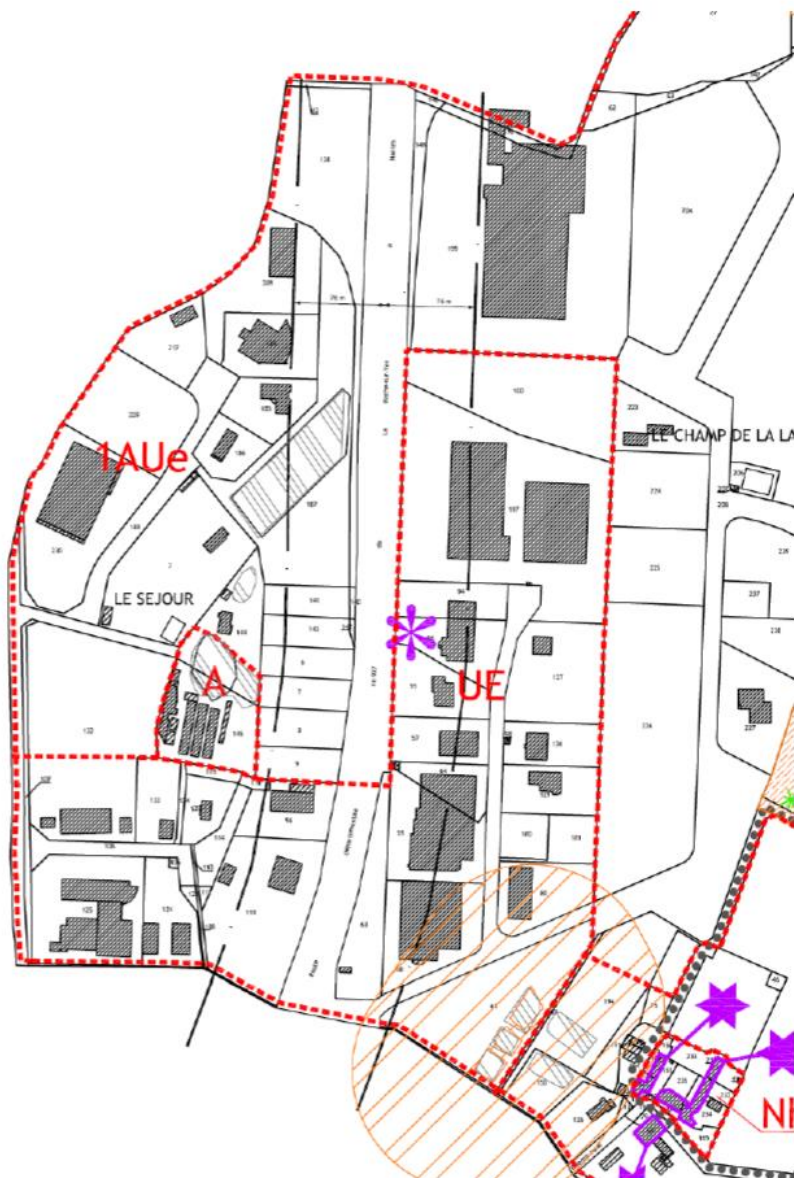
**Éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:**

 Bâtiment agricole de caractère, changement de destination autorisée conformément aux articles R.123-12 et L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

 Petit patrimoine architectural (puits, fontaine, calvaire, chapelle...)

..... Sentier pédestre et chemin agricole à valoriser (piétons et vélos)

 Autres zones humides identifiées non protégées au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme



## Le plan de zonage après modification


Liste des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

| Numéro | Désignation                              | Surface               | Vocation                       |
|--------|--|-----------------------|--------------------------------|
| A      | secteur de La Prévoisière                | 26 786 m <sup>2</sup> | habitat                        |
| B      | secteur du Pareau                        | 5 660 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| C      | rue Berthommé                            | 4 664 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| D      | rue de La Martinière                     | 4 365 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| E      | zone d'activités du Luneau               | 28 135 m <sup>2</sup> | activité économique            |
| F      | secteur du Luneau Sud                    | 44 299 m <sup>2</sup> | habitat                        |
| G      | place du Prieuré                         | 2 596 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| H      | Secteur de l'EHPAD                       | 4 156 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| I      | Secteur Arts Solos                       | 4 602 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| J      | secteur Bastié                           | 3 662 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| K      | secteur Auriol                           | 7 233 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| L      | rue du Moulin                            | 1 959 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| M      | secteur de l'Eraudière Sud               | 44 ha                 | activité économique            |
| N      | secteur de l'Eraudière Nord              | 12,57 ha              | activité économique            |
| O      | secteur du Luneau Nord                   | 28 351 m <sup>2</sup> | habitat et activité économique |
| P      | rue de la Motte                          | 9 229 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| Q      | secteur de la Berthelière                | 6 681 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| R      | secteur de la Haute Garlière             | 4 918 m <sup>2</sup>  | habitat                        |
| S      | Zone d'activités Le Séjour / L'Eraudière | 31 ha                 | activité économique            |

--- Limite de zone (PLU arrêté)


**A** Nom de la zone


 Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)


 Zone non aedificandi (projet de déviation routière, station d'épuration, station de lagunage de l'Eraudière)

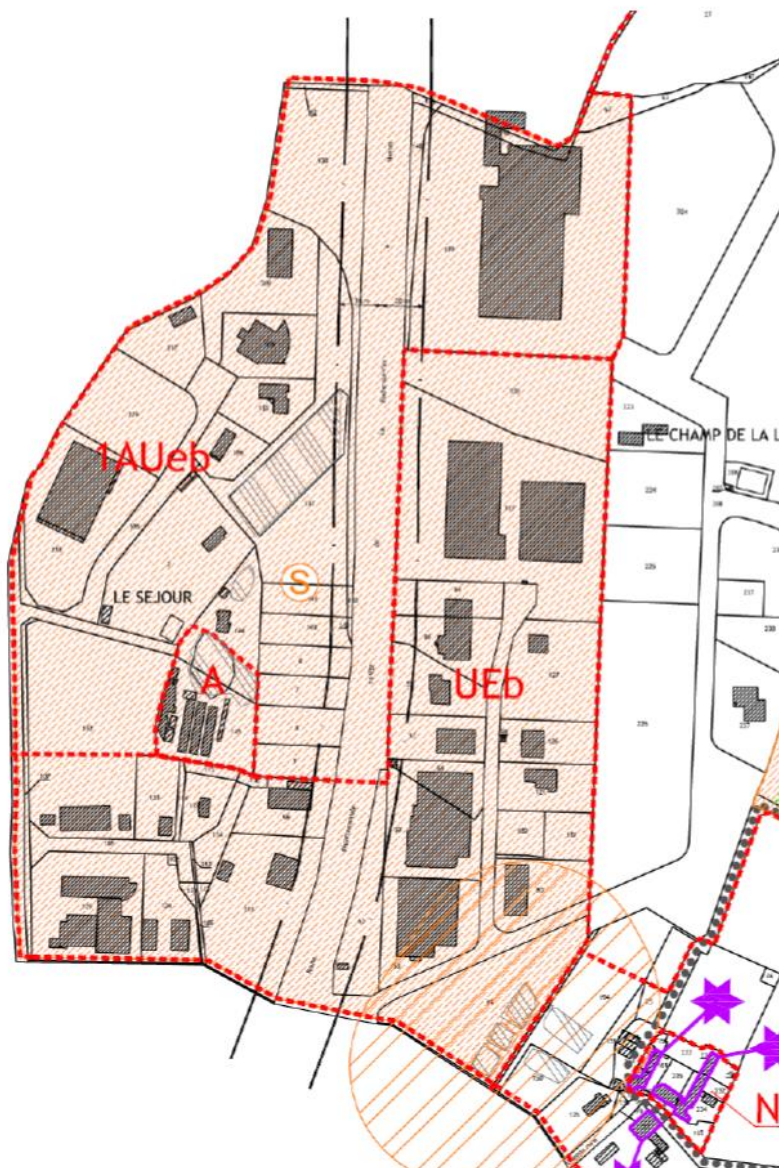
 Recul par rapport à l'axe de la RD 763

**Éléments à protéger au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme:**

 Bâtiment agricole de caractère, changement de destination autorisée conformément aux articles R.123-12 et L.123-3-1 du Code de l'Urbanisme

 Sentier pédestre et chemin agricole à valoriser (piétons et vélos)

 Autres zones humides identifiées non protégées au titre de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme



## SECTEUR DU SEJOUR ET DE L'ERAUDIÈRE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



-  Périmètre OAP
- PRINCIPALE AFFECTATION
-  Activité économique
- DEPLACEMENT
-  Voie principale existante
-  Voie secondaire existante
-  Voirie secondaire à créer
- PAYSAGE
-  Haie et boisement à conserver
-  Arbre isolé à conserver
-  Bande de recul inconstructible enherbée  
(pouvant accueillir des ouvrages de gestion des eaux de pluie)
-  Bande arbustive désaxée
-  Ligne d'accroche du volume principal des constructions neuves (à l'exclusion des extensions du bâti existant)

**LA RÉVISION ACCÉLÉRÉE N°2 DU PLU  
SECTEUR DU SÉJOUR  
PASSAGE DE LA ZONE A EN ZONE AUE**

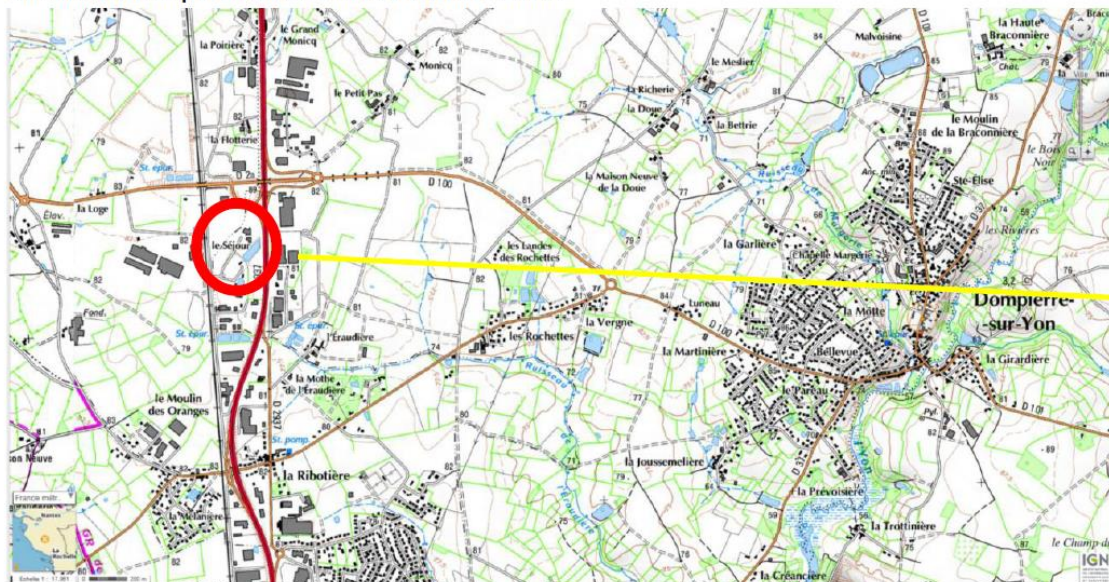
## PRESENTATION GENERALES DES MODIFICATIONS

Le présent dossier de révision accélérée du PLU comprend une modification du plan de zonage.

### Le plan de zonage

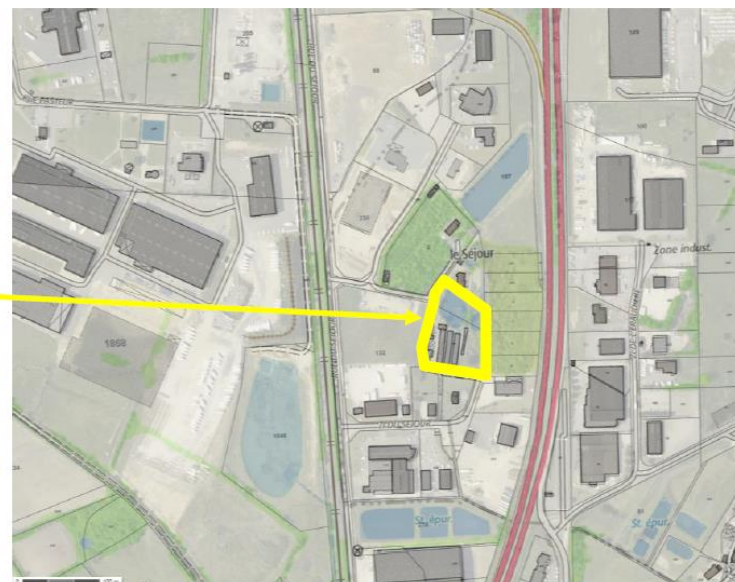
La modification apportée au plan de zonage concerne uniquement l'inscription des parcelles n°144 (pour partie) et 145, actuellement en zone A, en zone 1AUe et représentant 7 673 m<sup>2</sup> environ.

### Localisation du périmètre de la révision accélérée



Source : Géoportail

### Le périmètre de la révision accélérée



Source : Géoportail



**CALENDRIER PRÉVISIONNEL DES PROCÉDURES DE RÉVISION ACCÉLÉRÉE**

- Début 2015 → 2 délibérations du Conseil Municipal engageant les révisions accélérées
- Avril 2015 → Transmission du dossier loi Barnier (rapport final validé)
- Mai 2015 → Montage des dossiers de révisions accélérées
- 12 mai 2015 → Réunion d'information des entreprises
- Juin 2015 → Saisie de l'Autorité Environnementale (DREAL - Avis sous 2 mois)
- 17 Juin 2015 → Arrêt des 2 projets de révisions accélérées en Conseil Municipal  
→ Notification du dossier aux PPA et CDPENAF\*
- 2 Juillet 2015 → Réunion avec les PPA (examen conjoint du dossier)
- 10 Juillet 2015 → Examen du dossier en CDPENAF \*
- Aout 2015 → Enquête publique (2 mois)
- Octobre 2015 → Approbation en Conseil Municipal des deux révisions accélérées

\* Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (loi du 13 octobre 2014 d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)