Cabinet Christophe SUSSET
Et Associés

Paysage et urbanisme

Commune d'Aizenay

Projets d'urbanisation aux abords de la RD 948

étude Loi Barnier

02 Mai 2012

SOMMAIRE

Contexte de l'étude page 4

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

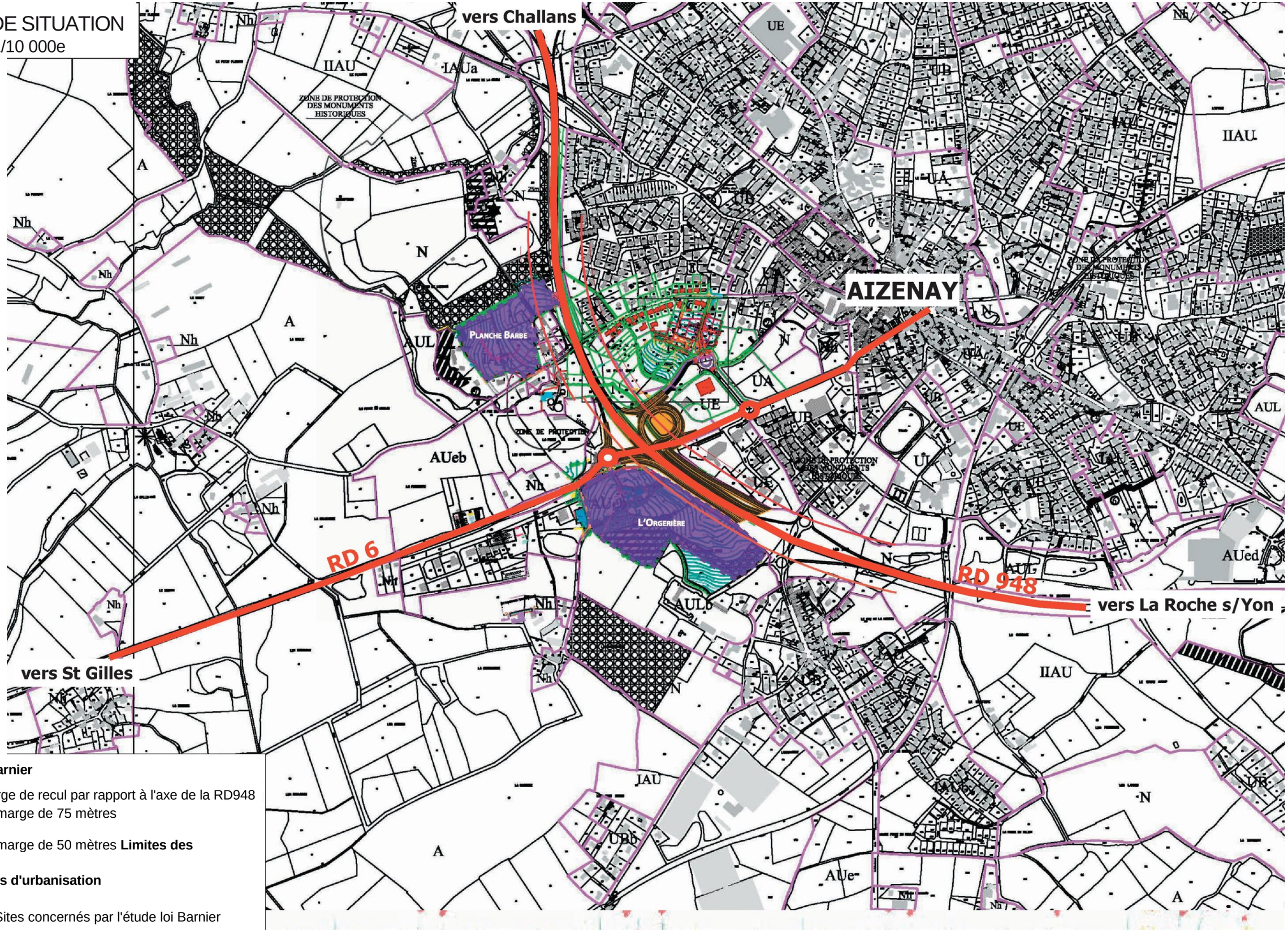
Projets d'urbanisation et préconisations
A - Lotissement de la Planche Barbe
1 Esquisse d'ensemble page 20
2 Mesures compensatoires page 21

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

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

PLAN DE SITUATION

1/10 000e



Loi Barnier

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

marge de 75 mètres

marge de 50 mètres **Limites des**

projets d'urbanisation

Sites concernés par l'étude loi Barnier

Contexte de l'étude

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

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

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

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

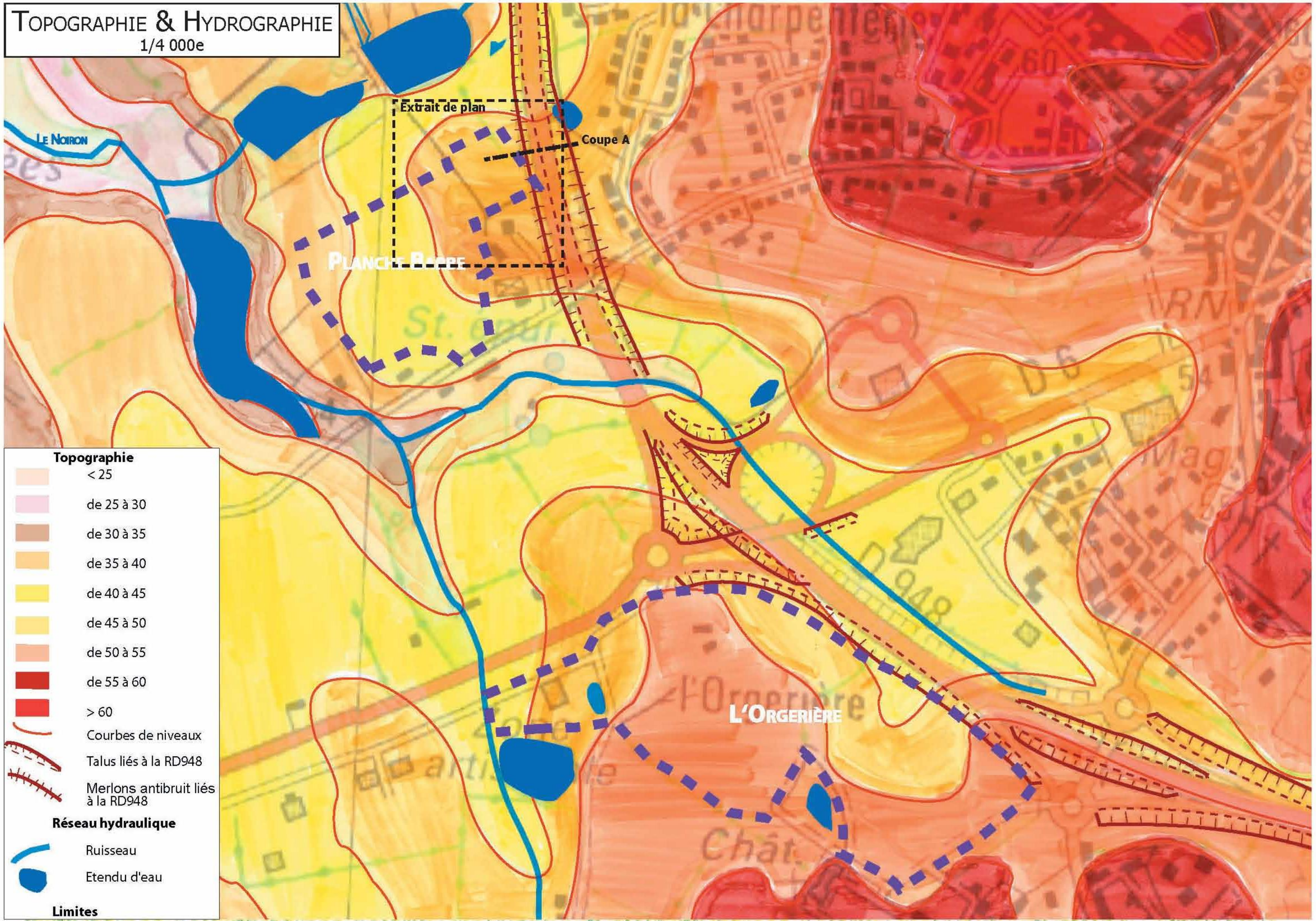
- le site de l'**Orgerière :** en zone AUeb, une zone d'activités est en cours d'urbanisation. Le projet de la commune est d'accueillir, sur l'emprise de la zone artisanale de l'Orgerière (objet d'une étude approuvée en 2003) des activités à vocation tertiaire (bureaux, hôtels...) en bordure de la RD948.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

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

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

Diagnostic - état des lieux

TOPOGRAPHIE & HYDROGRAPHIE
1/4 000e



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

Réseau hydraulique
- Ruisseau
- Etendu d'eau

Limites

1 TOPOGRAPHIE ET HYDROLOGIE

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

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

La route départementale 948 :

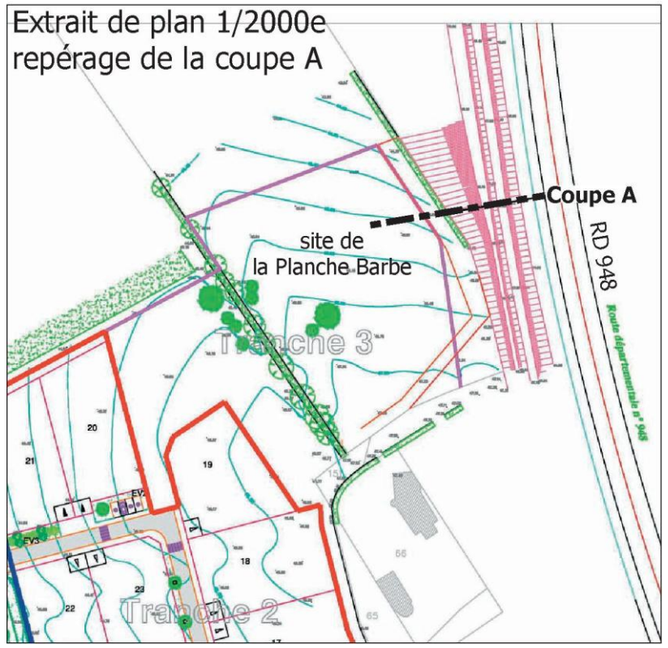
La topographie a été bouleversée par l'inscription de la RD948 au Sud-Ouest d'Aizenay avec ses nombreux ouvrages (rampes pour les voies d'accès, échangeurs, ponts...) ainsi que par les merlons antibruit de protection des riverains. *Cette route a été conçue soit en déblai, soit au même niveau que le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

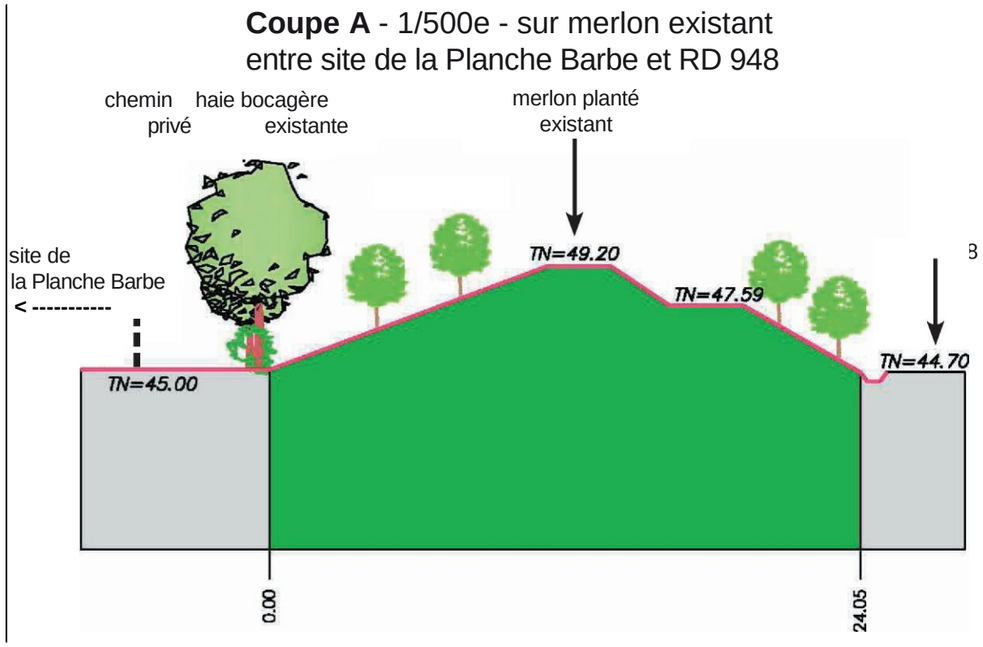
- En bordure du site de la **Planche Barbe** : la RD948 est cadrée de talus pour l'inscription de l'ouvrage d'art, surmontés de merlons plantés et de murs antibruits. Le merlon existant entre le site et la déviation est actuellement d'environ 4 mètres de hauteur (voir coupe A ci-après).

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

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

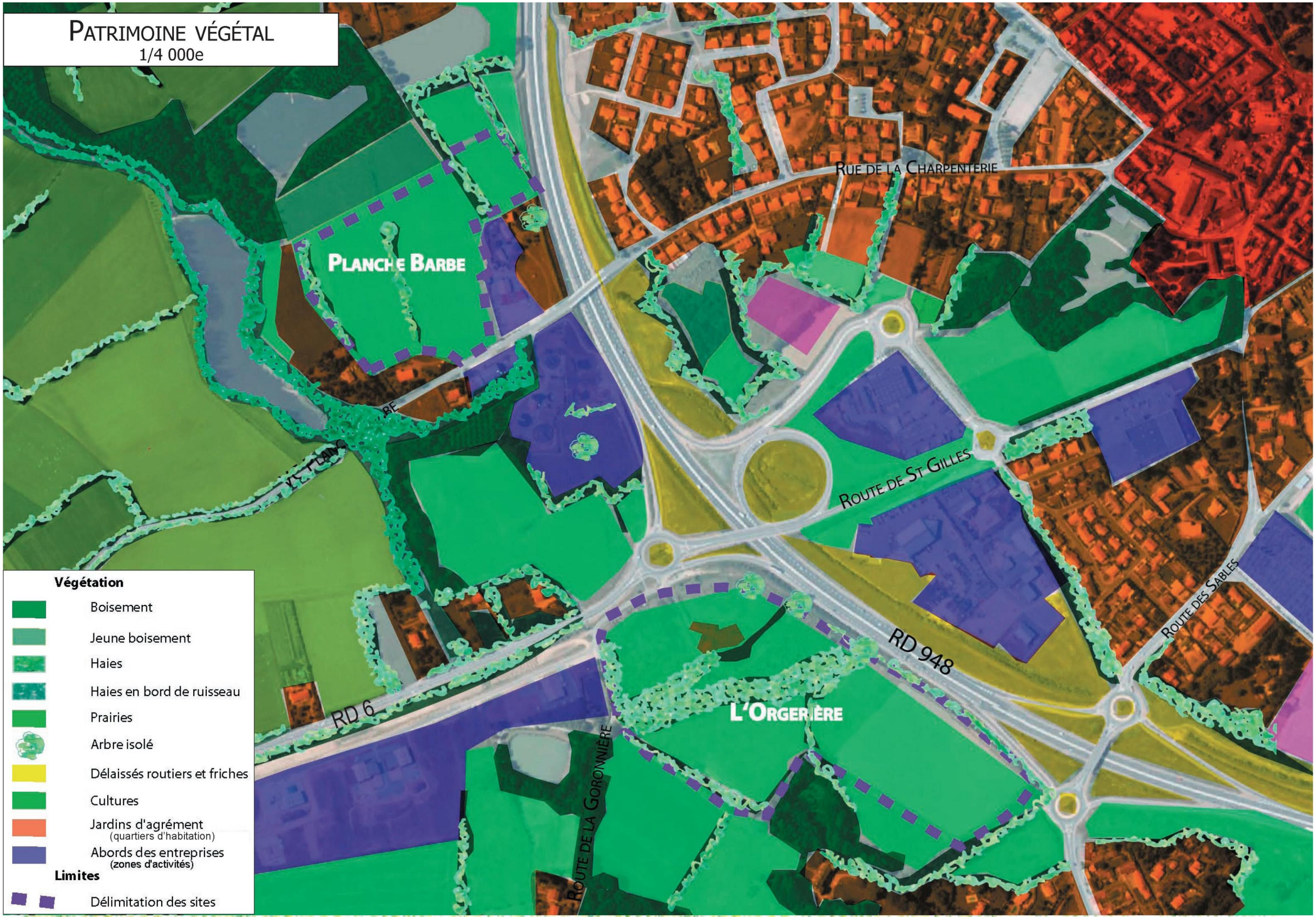
Un échangeur avec bretelles d'accès relie le site à la ville et à la RD948.





Patrimoine végétal

1/4 000e



Végétation

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

Limites

- Délimitation des sites

2 VEGETATION

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

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

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

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

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

BÂTI & RÉSEAU VIAIRE
1/4 000e

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

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

Limites
- Délimitation des sites

CHALLANS
Tranche 3
PLANCHE BARBE
PONT SANS BRETELLE
RUE DE LA CHARPENTERIE
VC PLANCHE BARBE
ROUTE DE ST GILLES
ECHANGEUR
RD 948
ROUTE DES SABLES
L'ORGERIÈRE
RD6
ST GILLES
ROUTE DE LA GORONNIÈRE
ECHANGEUR
LA ROCHE SUR YON

3 BATI ET ACCES

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

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

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

PERCEPTIONS DU PAYSAGE
1/4 000e

BOISEMENT HAIES À L'ARRIÈRE

Vue dans l'axe de la RD

QUARTIERS D'HABITATION

Ville

Vue cadré

PLANCHE BARBE

PAYSAGE RURAL

Vue ouverte proche sur la RD

HAIE, BOISEMENT

STATION D'ÉPURATION

Vue ouverte au Nord

ZONE DE COMMERCES ET D'ACTIVITÉS

Vue ouverte

L'ORGERIÈRE

RD 6

RD 948

BOISEMENT HAIES À L'ARRIÈRE

Localisation des photos

Vues sur la RD948

Element marquant du paysage perçu depuis la RD948

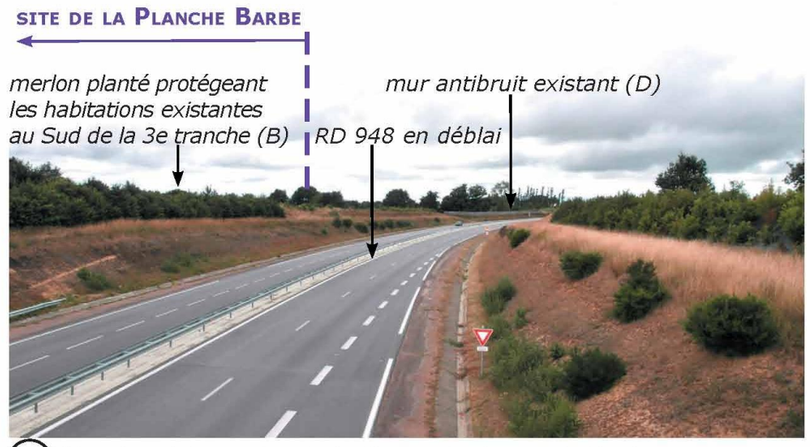
4 PAYSAGE ET PERCEPTIONS VISUELLES

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

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

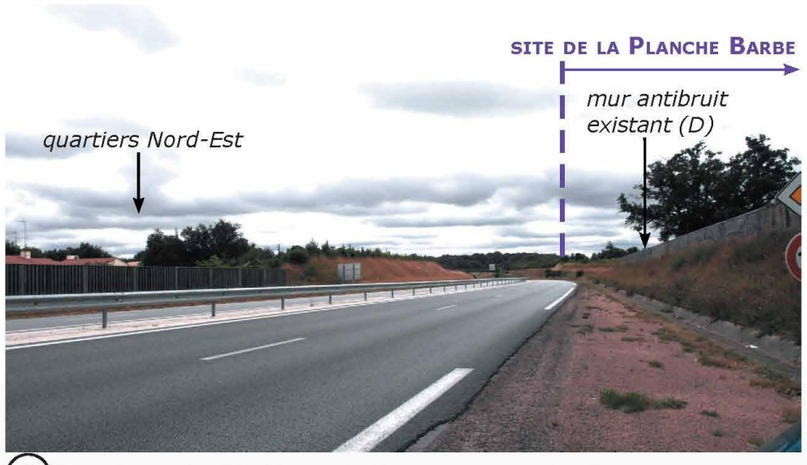
• le site de la **Planche Barbe** *(prises de vues réalisées le 20 juin 2011)* **:**

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

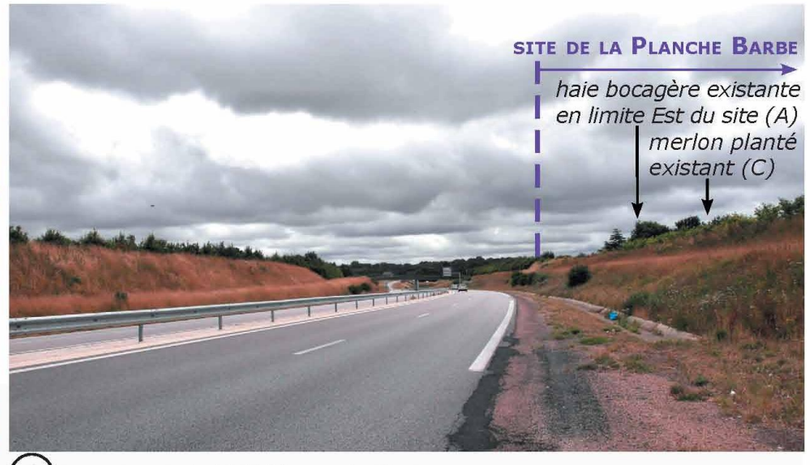


1 *Vue depuis le pont r. de la Charpenterie vers le Nord*

2 *Vue depuis la RD948 vers le Nord*



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



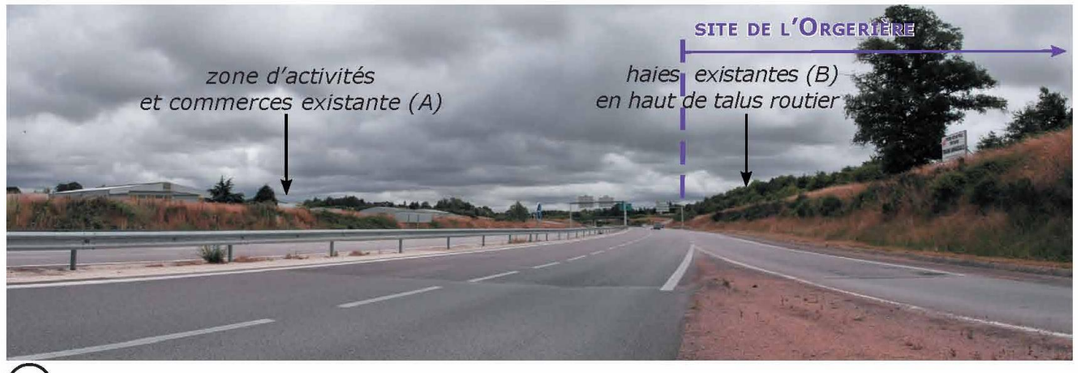
4 *Vue depuis la RD948 vers le Sud*

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

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

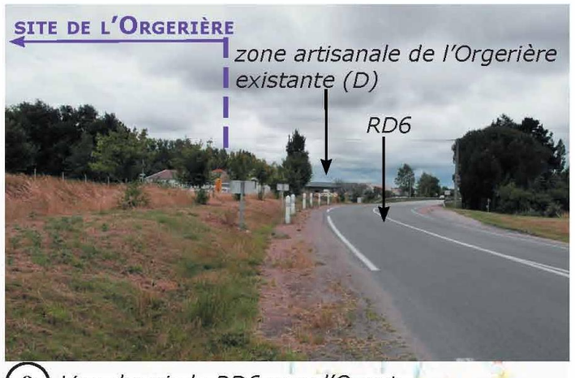
5 *Vue depuis l'échangeur route des Sables vers le Nord*

6 *Vue depuis la RD948 vers le Nord*



7 *Vue depuis la RD948 vers le Sud*

8 *Vue depuis le pont RD6 vers le Sud*



9 *Vue depuis la RD6 vers l'Ouest*

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

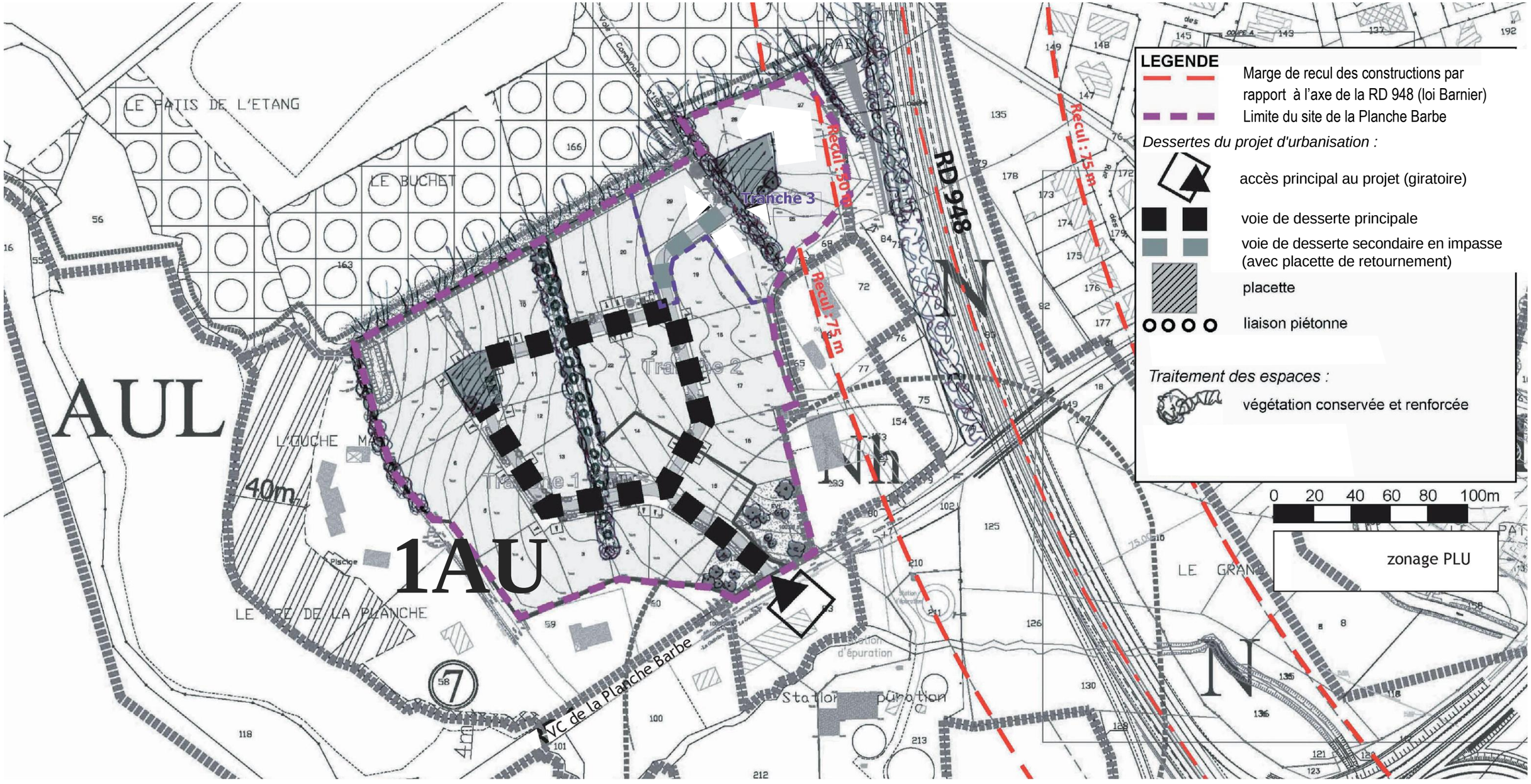
Les marges de recul de 75 mètres (site de Planche Barbe) et de 50 mètres (site de l'Orgerière) pourront être réduites afin de développer les projets d'urbanisation dans la continuité urbaine et paysagère de la commune d'Aizenay, sous réserve de certaines préconisations en terme de paysage, forme urbaine,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

Cabinet Christophe SUSSET
Et Associés

Projets d'urbanisation et préconisations

A - LOTISSEMENT DE LA PLANCHE BARBE

1 SCHEMA D'ORIENTATIONS



2 MESURES COMPENSATOIRES

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

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

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

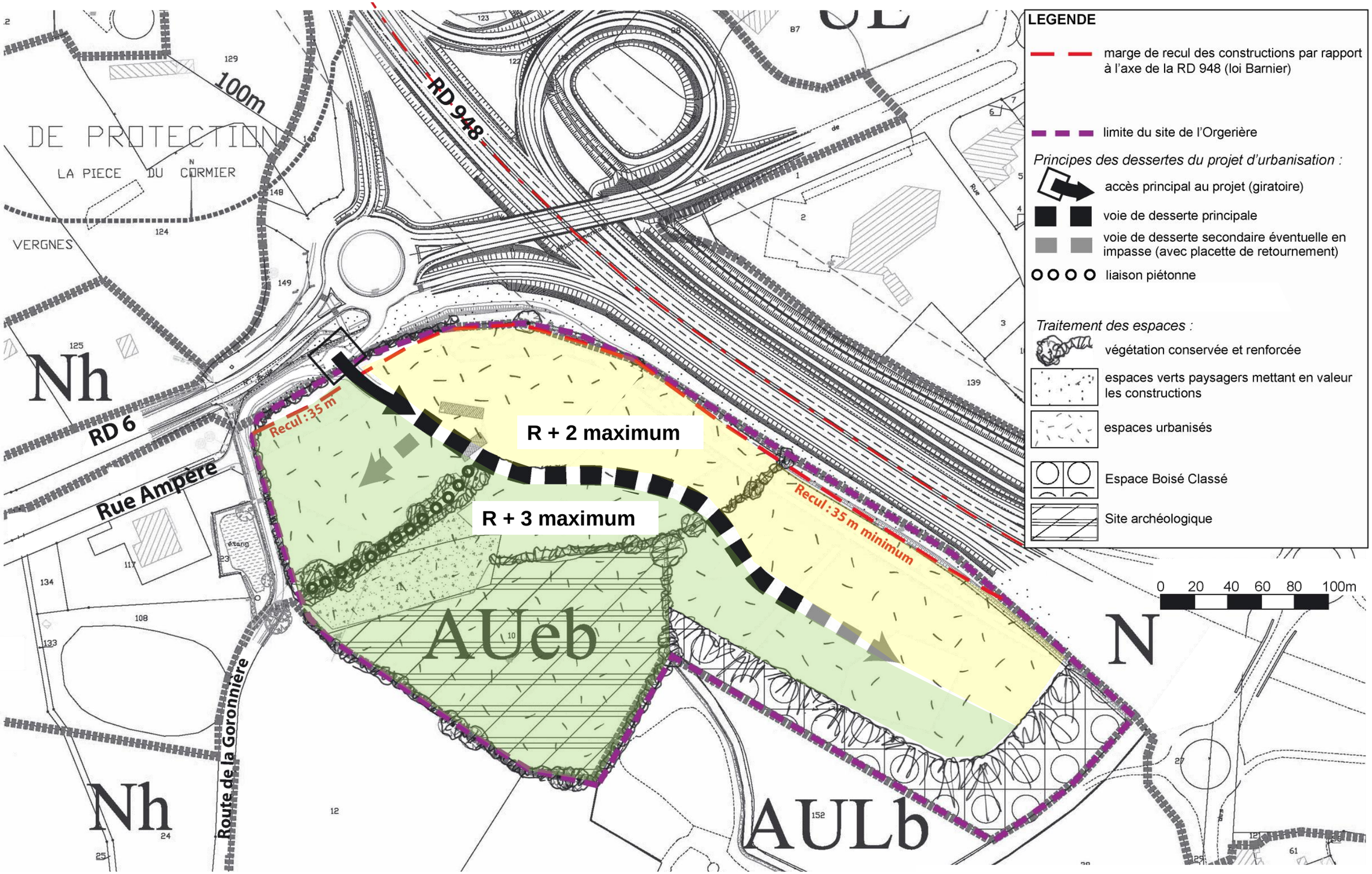
- **Architecture :**
  - Préconiser une isolation phonique renforcée de l'habitat dans la tranche 3 d'aménagement du lotissement, afin de réduire le niveau sonore perçu à l'intérieur des habitations de 35 à 45dBA, en fonction des résultats de l'étude de bruit.
  - Hauteur maximale des constructions :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

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

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

1 SCHEMA D'ORIENTATIONS

B - ZONE D'ACTIVITES DE L'ORGERIERE



B - ZONE D'ACTIVITES DE L'ORGERIERE

2 MESURES COMPENSATOIRES

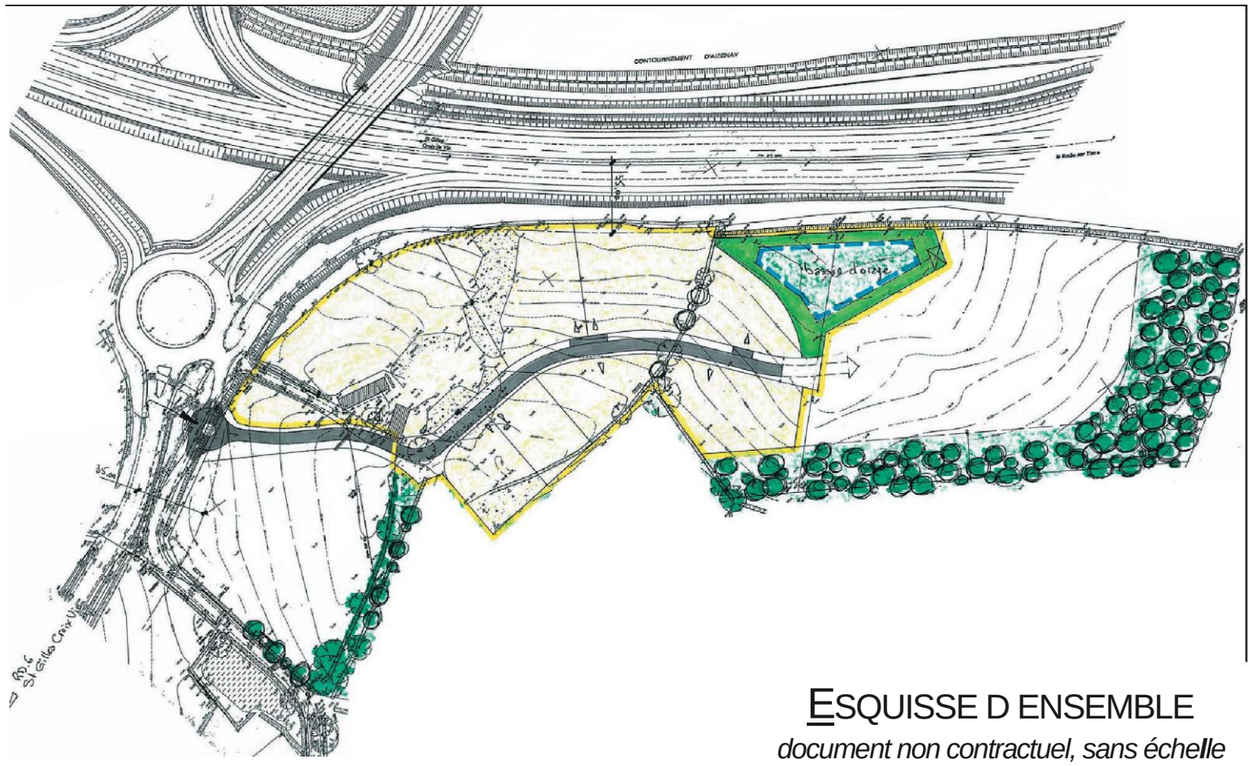
Le site du futur quartier de l'Orgerière est le plus ouvert sur la RD948, toutefois la marge de recul des constructions peut être réduite de 50 à 35 mètres par rapport à l'axe des RD948 et RD6 sans en modifier véritablement la perception. L'enjeu majeur est de préserver le cadre arboré et d'inscrire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

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

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

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

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



ESQUISSE D ENSEMBLE

document non contractuel, sans échelle

Cabinet Christophe SUSSET
Et Associés

Synthèse

Tableaux récapitulatifs

Cabinet Christophe SUSSET Et Associés

A - LOTISSEMENT DE LA PLANCHE BARBE

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

Cabinet Christophe SUSSET Et Associés

B - ZONE D'ACTIVITES DE L'ORGERIERE

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