

→ L'ETUDE D'ENTREE D'AGGLOMERATION POUR LA ZONE D'ACTIVITE DE LA CHICANE (art. L.111-1-4 du code de l'urbanisme)

4.1 Objet de l'étude d'entrée d'agglomération

La D148 est une route classée à grande circulation. L'urbanisation des terrains en-dehors de l'espace urbanisé et situés le long de cette route est soumise aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme. L'objectif de cet article est de maîtriser la qualité du développement urbain le long des voies structurantes.

Extrait de l'article L.111-1-4 :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. ».

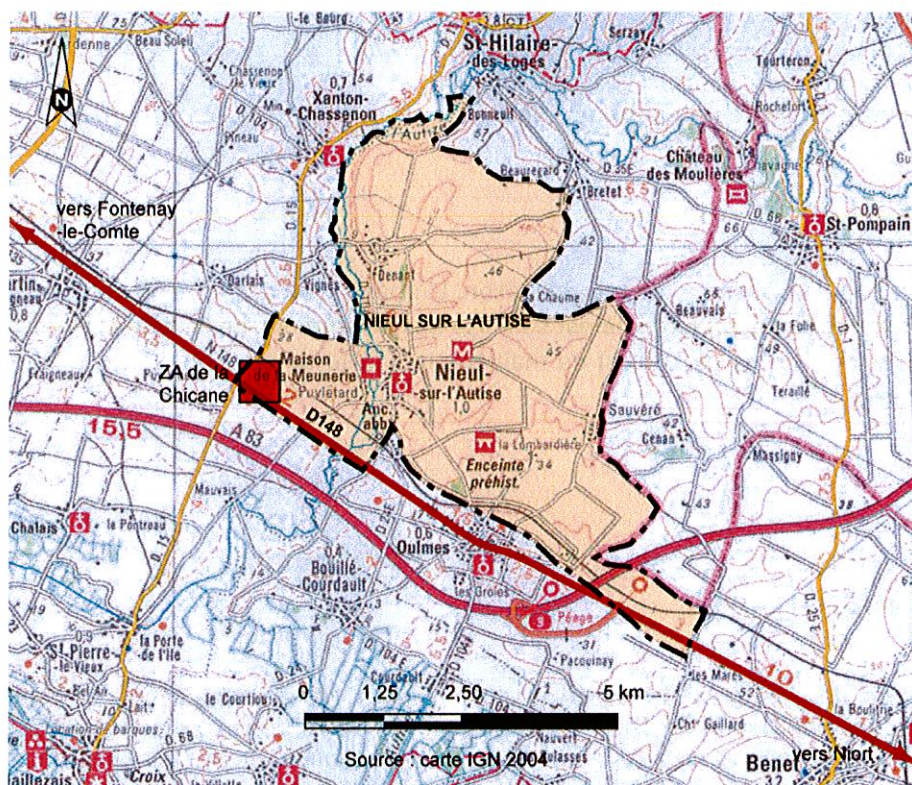
Il peut être dérogé à ces interdictions lorsqu'une étude d'entrée d'agglomération est réalisée et intégrée dans le Plan Local d'Urbanisme - extrait de l'article L.111-1-4 :

« Le Plan Local d'Urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

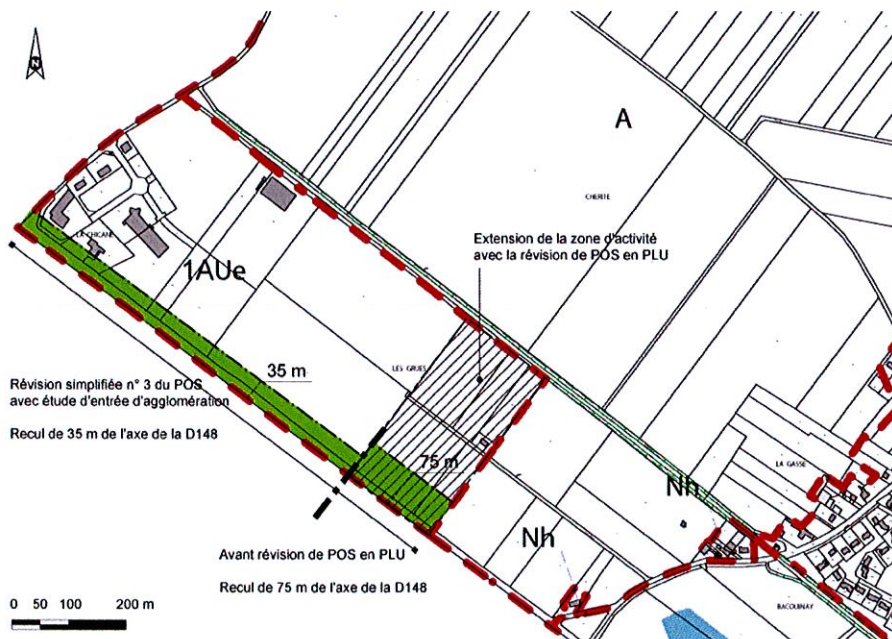
L'étude d'entrée d'agglomération comprend une analyse de l'existant et définit une orientation d'aménagement ainsi que des dispositions réglementaires spécifiques intégrées au règlement de zone. Les dispositions opposables garantiront la qualité de l'urbanisation le long de cet axe majeur de transit.

4.2 Les données de cadrage

SITUATION



PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME



■ LA D148

La D148 relie FONTENAY LE COMTE à NIORT. Elle est classée à grande circulation. Elle permet de rejoindre l'A 83 après la traversée d'OULMES et elle constitue un axe essentiel de liaison entre Pays de la Loire et Poitou-Charentes. Elle longe la limite Sud du territoire communal. La zone d'activité de la Chicane est en façade de voie.

RD 148 (Saint Martin de Fraigneau)		
	Moyenne journalière annuelle	Pointe
2000	8 839	15 777
2001	8 931	17 678
2002	8 297	13 152
2003	8 374	13 362
2004	8 478	13 121
2005	8 280	12 628
2006	8 403	13 049
2007	8 519	12 254

Source : DIRM/DAEE/ES Luçon. 2008.

■ LE SECTEUR D'ETUDE

La zone d'activité de la Chicane située à Nieul sur l'Autise est l'une des trois principales zones de la communauté, avec une vocation d'accueil de PME PMI dans les domaines industriel, artisanal, et commercial. Il s'agit d'une zone intercommunale gérée par la Communauté de Communes, dont le développement est prioritaire dans l'intercommunalité. Le développement économique et la création d'emplois est l'objectif premier de la Communauté de Communes Vendée Sèvre Autise.

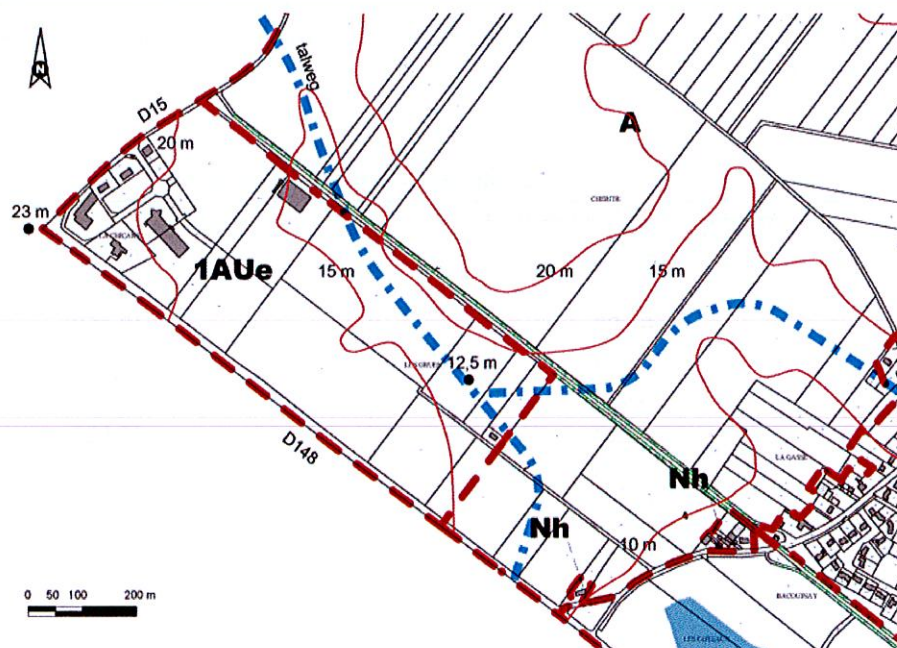
Elle est d'une surface d'environ 24 ha avant révision du POS en PLU (zone « NAe »). Elle accueille 5 entreprises : INDUSTRIAL, ASD Ouest, ALEX SA, ADF, Matériaux des Trois Moulins. Un atelier-relais a été créé en 2009 par la communauté.

La présente révision porte la zone « 1AUe » à 30 ha, avec une extension de la façade le long de la D148 d'environ 180 m. Il s'agit du linéaire à traiter par la présente étude d'entrée d'agglomération

LA ZONE D'ACTIVITE DE LA CHICANE	
Localisation	Extrémité Sud-Ouest du territoire communal A 1,8 km de l'entrée Sud du bourg par les voies de circulation (secteur Bacouinay)
Destination du secteur	« 1AUe » destiné aux activités
Surface du secteur « 1AUe » dont extension avec la présente révision	30 ha 6 ha
Façade le long de la D148 dont extension avec la présente révision	930 m 180 m

4.3 La topographie et l'insertion de la route

TOPOGRAPHIE



Calage des courbes de niveau par rapprochement avec la carte IGN 1/25 000 - 2004

D148



Une voie rectiligne dans un espace largement ouvert

► UNE VOIE RECTILIGNE EN ESPACE LARGEMENT OUVERT

La zone d'activité est sur le plateau. Elle est globalement entre les cotes 23 m au niveau du carrefour sur la D148 et 15 m à l'Ouest. La route est en légère montée à l'Est. La pente s'atténue en direction du rond-point au Nord-Ouest, au niveau de la zone d'activité.

Le contact de la route avec la zone d'activité correspond à la position haute de la zone. Elle est en pente descendante sensible, en direction de l'Est.

■ LA SECURITE

Caractéristiques	Impacts
.Accès par la D15	.Pas d'impact par rapport à la D148

■ LES NUISANCES

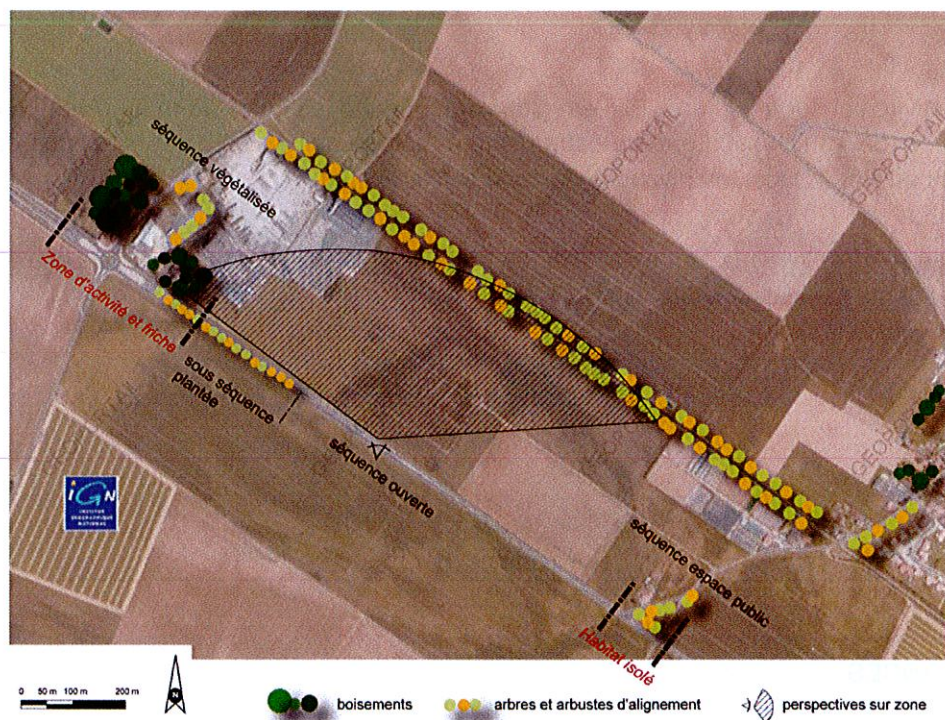
.Trafic routier supérieur à 8 500 véhicules / jour	.Vitesse élevée en secteur ouvert et route rectiligne .Décélération avant le rond-point entre la D148 et la D15
---	--

■ LE PAYSAGE, L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE

.Plateau ouvert .Secteur de projet exposé à la vue	.Implantations visuellement sensibles sur toute la longueur et profondeur de la zone .Traitement de la façade du secteur de projet, intégration d'éléments végétalisés
---	---

4.4 Les composantes du paysage

VEGETAUX



Arbres en bosquet, éléments d'intégration et d'animation de la façade urbaine

► UNE ZONE D'ACTIVITE STRUCTURANTE, UNE ABSENCE DE TRAMES VEGETALES FORTES

L'espace est largement ouvert et les co-visibilités sont lointaines. Le bassin visuel est très large. On perçoit la totalité de la zone depuis la D148.

Les trames végétales sont peu présentes. Les arbres et arbustes d'alignement le long de la voie ferrée sont en position basse dans la topographie. Les boisements en deux bosquets à l'intersection D148 / D15 sont peu étendus. Il faut noter qu'ils ont un impact important pour l'intégration des bâtiments alentours : accompagnement du bâti, adossement vert pour les constructions, animation du paysage dans une traversée très routière.

La qualité urbaine dépendra de la qualité des aménagements et des bâtiments à réaliser. Des dépôts extérieurs non intégrés ont un impact immédiat sur la perception.

■ LA SECURITE

Caractéristiques	Impacts
.Marquage du carrefour D148 / D15 par des bosquets d'arbres	.Lisibilité lointaine du croisement

■ LES NUISANCES

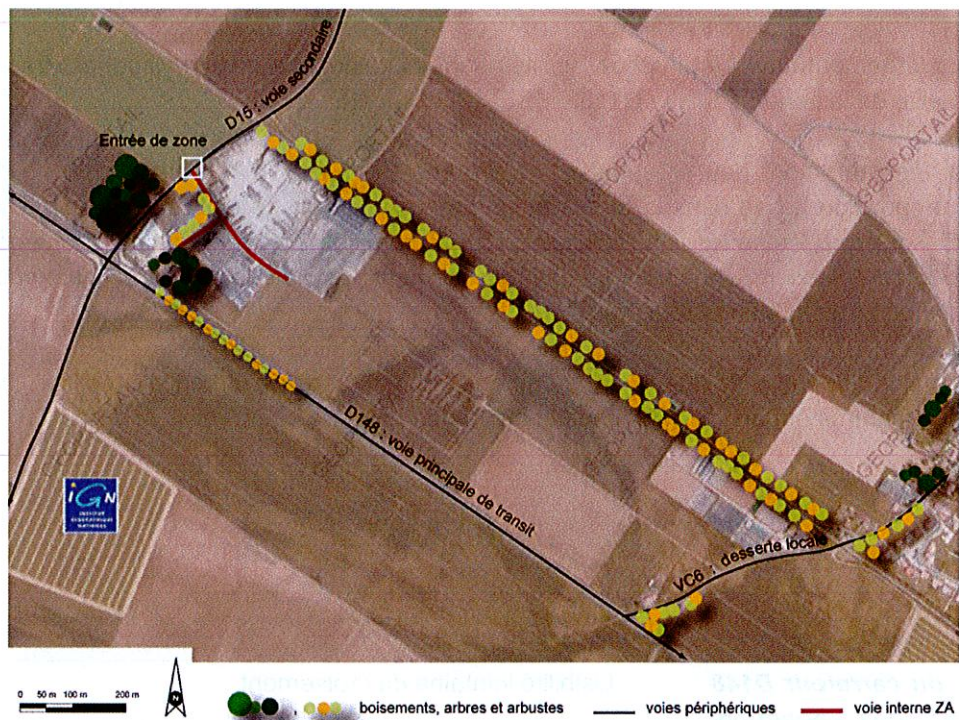
Trafic routier supérieur à 8 500 véhicules / jour	.Trafic continu avec co-visibilité totale sur la zone d'activité
--	--

■ LE PAYSAGE, L'URBANISME ET L'ARCHITECTURE

.Trame végétale minimale	.Trame végétale existante faible mais à conserver
.Un secteur de projet d'un seul tenant, impact du premier plan	.Impact visuel des futurs bâtiments en façade à gérer par la réglementation des hauteurs et retraits par rapport à la D148
.Haie en séparation de voie occultant la première partie de la zone d'activité dans le sens Fontenay-le-Comte / Niort	Enjeux de la révision simplifiée n°3 - Etude Concept ingénierie - 2007 « S'inspirer des plantations existantes : strate arbustive et arborée » « Introduire un rythme dans le paysage et marquer le bord de la zone par un aménagement en séquences diversifiées le long de la RN148 (prairie fleurie, arbustes, arbres en bosquets) »

4.5 Le réseau viaire

HIERARCHIE DES VOIES



Fond : Géoportail IGN 2010

D148



Une haie séparatrice de chaussée sur la première partie de la zone d'activité

► UN ACCES SECURISE

La D148 est à 2x2 voies sur deux sections de part et d'autre du rond-point avec la D15. Elle supporte un trafic de transit interrégional. Il n'existe pas d'accès sur la D148, avec une configuration de voie très routière.

La présence du rond-point ralentit les véhicules et favorise la sécurité des échanges routiers avec la D15 où se situe l'accès à la zone d'activité.

Entre 2002 et 2006, un accident grave est enregistré sur la D148 à hauteur de la zone, sur la section à 2x1 voie. Le secteur le plus sensible en matière d'accidentologie est situé à l'Est du territoire communal, en direction de Niort (après la sortie de l'autoroute A83) et à l'opposé par rapport à la zone d'activité.

■ LA SECURITE ET LES NUISANCES

Caractéristiques	Impacts
Croisement D148 / D15 à 4 branches, géré par un rond-point Secteur de projet en façade, sans entrée directe	.Bruit du trafic routier avec décélération / accélération de part et d'autre du rond-point .sécurité des échanges routiers et de l'accès à la zone d'activité Enjeux de la révision simplifiée n°3 - Etude Concept ingénierie - 2007 « Ne pas augmenter les facteurs accidentogènes en évitant tout accès direct sur la RN148 » « Limiter les nuisances liées au bruit par un recul minimum des constructions depuis la voie »

■ LE PAYSAGE, L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME

Desserte gérée par la D15	.Nécessité de mise en valeur du site en traitant la façade urbaine avec la D148 .Préservation de la végétation qui signale l'organisation routière (bosquet)
----------------------------------	---

4.6 L'espace urbain

IMPLANTATION DU BATI



0 50 m 100 m 200 m

zone d'activité - - - - - retrait de 35 m (révision simplifiée du POS n°3)

Fond : Géoportail IGN 2010



Atelier-relais de la communauté de communes Vendée-Sèvre-Autise

► UNE VITRINE DE L'ACTIVITE SUR LA COMMUNAUTE DE COMMUNES, UNE IDENTITE A CREER

Les implantations de l'actuelle zone d'activité sont situées à un minimum d'environ 35 mètres par rapport à l'axe de la voie. Dans la configuration topographique et paysagère, la qualité de la façade bâtie est essentielle pour la perception du site.

L'impact du bâti est fort en l'absence de plantations, comme c'est le cas du nouvel atelier-relais de la Communauté de Communes. Des volumes simples et des retraits identiques d'un bâtiment à l'autre permettent de structurer la façade de la zone. Une unité de traitement est à rechercher en façade pour créer une identité et valoriser les lieux.

■ LA SECURITE ET LES NUISANCES

Caractéristiques	Impacts
Voie rectiligne avec limitation à 90 km/h	.Les nuisances potentielles sont visuelles. La vocation activité de la zone pose moins de problème en matière de nuisances sonores dues à la voie

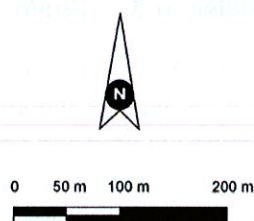
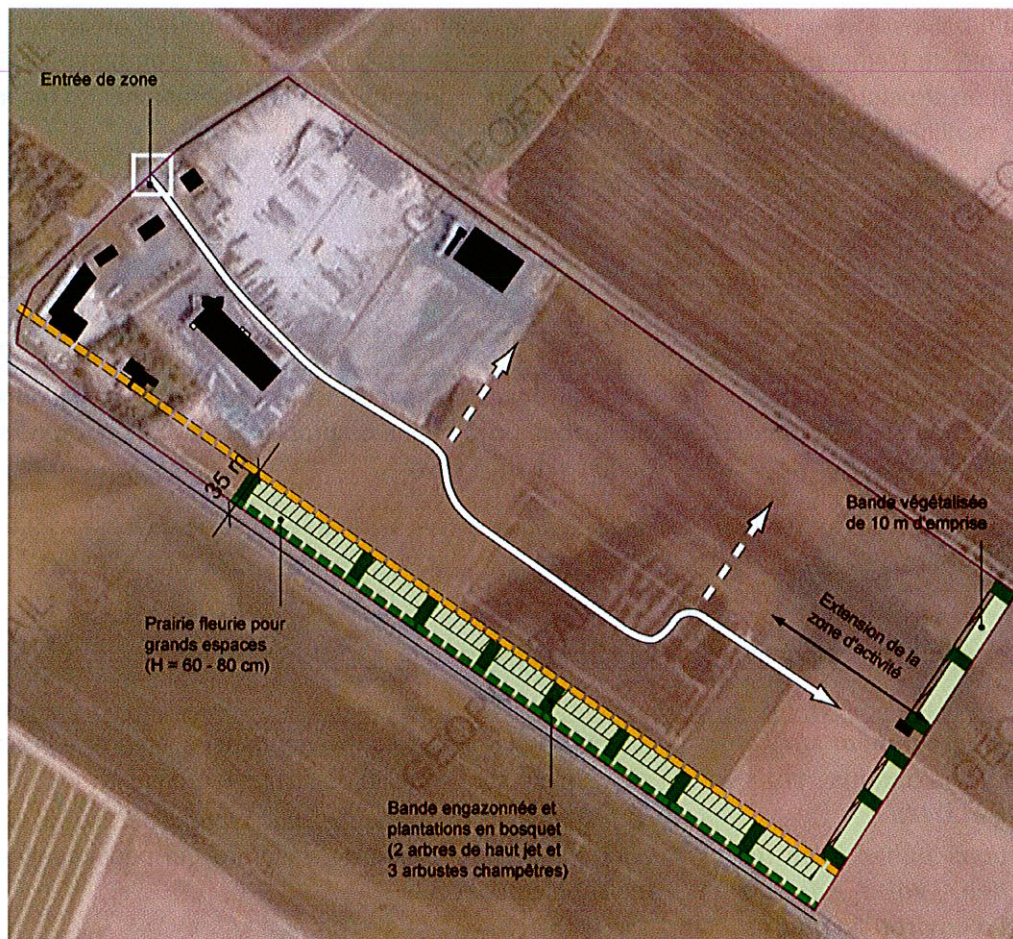
■ LE PAYSAGE, L'ARCHITECTURE ET L'URBANISME

Absence de traitement autour des dépôts existants entre bâtiments et D148 Implantations bâties avec un retrait des voies à un minimum d'environ 35 mètres	.La question des dépôts extérieurs est à intégrer à la réflexion d'ensemble sur la qualité de la vitrine urbaine. .Conserver un recul régulier par rapport à l'axe de la D148 pour éviter l'impression de désordre qui peut résulter de la multiplicité des reculs. Enjeux de la révision simplifiée n°3 - Etude Concept ingénierie - 2007 « Créer une nouvelle entrée de ville en front de la RN148 » « Associer cet aménagement à la qualité patrimoniale et paysagère de Nieul (connue notamment pour son abbaye) » « Imposer des règles simples visant à limiter l'impact visuel des constructions (hauteur, couleurs, matériaux) » « Intégrer les constructions en façade de la RN148 par un aménagement paysager valorisant »
--	--

4.7 Les principes d'urbanisation

LE SCHEMA GENERAL D'AMENAGEMENT

Reprise des dispositions de la révision simplifiée du POS n°3 et extension à la façade complémentaire de zone d'activité - d'après bureau d'études Concept Ingénierie - 2007

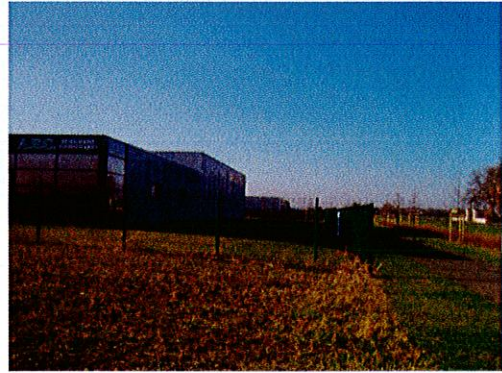
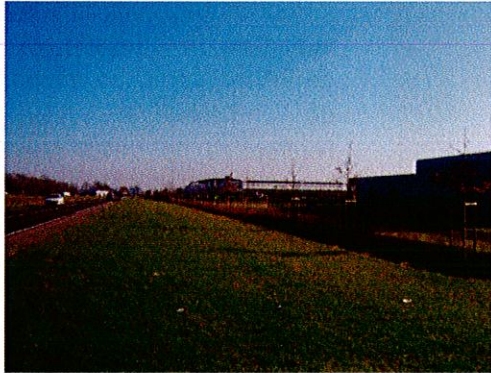


Fond : Géoportail
IGN 2010

- zone d'activité
- voie interne principale
- voie secondaire de principe
- retrait de 35 m (article 6)
- clôture rigide vert foncé (article 11)
- bande végétalisée (article 13)
- bande engazonnée de 5 m de large et plantations
- recul et implantation de la signalétique (article 11)

Images de référence du traitement de la façade d'une zone d'activité

- Clarté de l'organisation urbaine : un retrait identique pour toutes les constructions
- Un type de grillage unique sur les limites d'emprise
- Traitement du retrait végétalisé et simple, sans occultation des bâtiments en arrière-plan, avec une liaison douce dans le cas présent
- Harmonisation des volumes
- Desserte par l'arrière des parcelles, pas de stationnement en premier plan



4.8 Le règlement d'urbanisme - Concept Ingénierie - 2007

■ LES AMENAGEMENTS PAYSAGERS

Article 13 - Espaces libres et plantations

Les bandes végétalisées seront plantées par les acquéreurs des lots, conformément aux recommandations de l'annexe technique et au schéma général d'aménagement.

■ L'URBANISME, LA SECURITE ET LES NUISANCES

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées à 35 m de l'axe de la D148. Cette obligation ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

■ L'ARCHITECTURE

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée du sol naturel à l'égout du toit, est limitée à 10 m. Les infrastructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité ne sont pas concernées par cette interdiction (cheminées...).

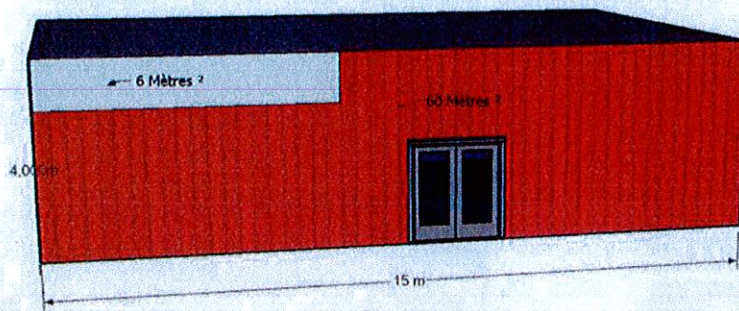
Article 11 - Aspect extérieur des constructions

Clôtures : pour les lots en limite de la bande plantée, les clôtures devront être réalisées en clôture rigide, de type treillis soudé, de couleur vert foncé et d'une hauteur maximum de 2 m.

Signalétique : la signalétique des entreprises peut être implantée au niveau de leur accès, situé dans la zone d'activité.

Les acquéreurs de lots situés le long de la D148 et des lots visibles depuis la D148 (sens Niort/Fontenay-le-Comte), devront implanter leur signalétique à un minimum de 10 m de la clôture (sauf contrainte technique liée à l'activité). Celle-ci est limitée à un panneau par entreprise et ne devra pas dépasser 3 m de haut. Il est interdit de coller un bandeau signalétique sur la clôture.

Pour tous les bâtiments, la marque ou le nom de l'entreprise ne devra pas représenter plus d'un dixième de la façade.



« Pour un bâtiment dont la superficie de la façade est de 60 m², l'emprise totale de l'enseigne de l'entreprise ne devra pas excéder 6 m² »

Annexe technique loi Barnier- Commune de Nieul-sur-l'Autise

Document Concept Ingénierie - 2007

Couleur et aspect de la zone : les couleurs trop vives sont interdites (notamment le blanc pur). Il est recommandé d'utiliser le bois et l'acier dans une mise en œuvre participant à la valorisation architecturale du bâtiment.

4.9 Les recommandations

Extrait de « L'annexe technique Loi Barnier - Concept Ingénierie - 2007 »

4. RECOMMANDATIONS

1. Intégration paysagère : aménagement d'une bande végétalisée depuis l'alignement de la voie jusqu'à la limite des 35 m.

Cet espace de 20 m de large environ le long de la RN 148 et de 10 m de large pour les lots visibles depuis la RN 148 sens Niort-Fontenay, sera la propriété des acquéreurs qui seront tenus de procéder aux plantations telles qu'elles seront prévues dans le plan fourni par le BE.

Il servira à la fois d'espace tampon et de repère identitaire pour la commune. (Cf. plan de composition des aménagements paysagers)

Séquences paysagères :

Cet aménagement en séquences se composera : d'une prairie fleurie, de bosquets d'arbustes champêtres associés à 2 arbres de haut jet (max 15 m de hauteur). Les espèces choisies susciteront un minimum d'entretien et s'inspireront des espèces déjà présentes à proximité de la zone.

1. la prairie fleurie

Contrairement à une pelouse, la prairie demande peu d'entretien : une à deux fauches par an, pratiquement pas d'arrosage et développement d'une biodiversité propre à ce milieu.

Annexe technique loi Barnier- Commune de Nieul-sur-l'Autise

Le recours à ce type d'espace dans la zone d'activités La Chicane se justifie d'autant plus que la zone se situe dans une plaine agricole. L'ambiance champêtre suscitée par la prairie fleurie s'intégrera donc parfaitement dans l'espace rural environnant. Celle-ci sera semée depuis les clôtures jusqu'au recul maximum des constructions de 35 m de l'axe de la RN 148. Une bande engazonnée de 2 m max de large peut être prévue pour l'implantation de la signalétique.

La prairie fleurie jouera donc à la fois un rôle d'agrément pour les usagers de la RN 148 et à la fois un espace vert peu contraignant pour les entreprises.

Caractéristiques : Hauteur : 60 à 80 cm, 1 fauche /an pour prairie estivale (2 fauches/an pour prairie printanière). Espèces : graminées spécifiques et fleurs champêtres en mélanges pour grands espaces (exemple : mélange Techniflore ou Rustiflore de Novaflore)



Exemple de prairie fleurie en zone d'activités

12

2. Séquences arborées

Pour rompre l'effet de masse de la prairie fleurie, des bandes engazonnées de 5 m de large permettront la plantation d'arbres.

Par parcelle concernée (Cf. plan de composition), il est préconisé la réalisation d'une bande engazonnée (voir deux pour les grands lots) comprenant la plantation en bosquet de :

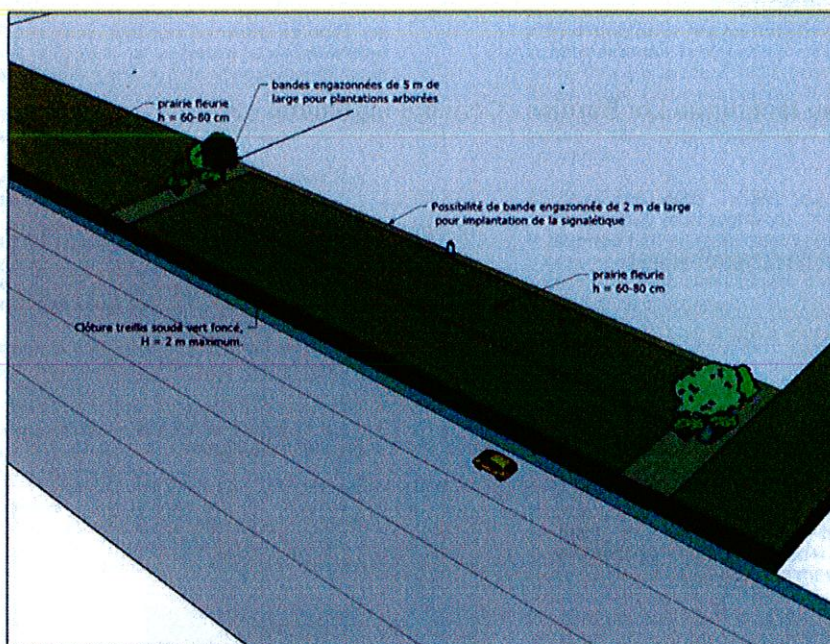
- 2 arbres de haut jet, (max 15 m) (exemple : orme, charme, érable champêtre...)
- 3 sujets à développement moyen, adaptés au milieu (max 4-5 m) (exemple : arbustes champêtres de type fusain, viorne, cornouiller sanguin, noisetier...)

D'autres petits arbustes caducs ou persistants peuvent être plantés en périphérie du bosquet.

L'avantage de ces aménagements est de participer à l'effet de vitrine en dégagant les perspectives sur les bâtiments présents. La continuité de la prairie fleurie le long de la RN, associée à un type de clôture homogène concourra à l'homogénéité de l'ensemble, même si les bâtiments des entreprises présentent différents aspects.

Annexe technique loi Barnier- Commune de Nieul-sur-l'Autise

13



Simulation paysagère depuis la RN 148

Annexe technique loi Barnier- Commune de Nieul-sur-l'Autise

14

2. Urbanisme :

En matière d'urbanisme, plusieurs éléments, associés aux autres thèmes suscitent la **création d'un nouveau front urbain**, signe d'une entrée d'agglomération de bourg :

- La continuité du bâti de la zone d'activité existante avec la zone d'activité future.
- Une signalétique et une architecture soignée des bâtiments le long de la RN 148.
- Le recul des constructions de 35 m minimum depuis l'axe de la voie qui permet de dégager un espace suffisant pour procéder à des aménagements paysagés.
- L'éloignement des zones d'habitat qui réduit les risques d'incompatibilité liés à la proximité de zones d'activités.

L'ensemble de ces facteurs peut permettre d'envisager l'extension de la zone comme une vitrine en soi pour la commune de Nieul.

3. Architecture :

- **Afin d'améliorer les perspectives sur la future zone d'activité**, la signalétique de ces entreprises devra être implantée dans la bande plantée de 20 m de large (sauf contraintes techniques liées à l'activité de l'entreprise), et à plus de 10 m de la clôture. Elle sera limitée à un panneau par entreprise.

L'objectif de cette règle (qui peut paraître contraignante) est d'augmenter l'attractivité de ces entreprises tout en respectant le caractère d'entrée d'agglomération de Nieul. L'idée est d'éviter ainsi l'accumulation de signalétiques diverses, nuisible à la lisibilité de chacune.

- Imposer un type de clôture rigide (treillis soudé vert foncé) d'une hauteur maxi de 2 m pour les limites de parcelles donnant sur la RN (lots 1 à 5), ainsi que pour les limites des lots situées au fond de l'extension et vus depuis la RN en venant de Niort (lots 5 et 6).
- Limiter la hauteur des constructions à 10 m (mesuré du sol naturel à l'égout du toit). Toutefois, ne sont pas concernés par cette règle, les superstructures indispensables au bon fonctionnement d'une activité (cheminées, etc....)
- Proscrire les teintes trop vives, et notamment le blanc pur. Il sera recommandé d'utiliser le bois et

Annexe technique loi Barnier- Commune de Nieul-sur-l'Autise

15

l'acier dans une mise en œuvre participant à la valorisation architecturale du bâtiment.

4. Sécurité et nuisances

- **Les nuisances sonores de la RN 148 sont prises en compte** par un recul minimum imposé des bâtiments et de toute installation de 35 m par rapport à l'axe de la RN 148.
- **La sécurité** est prise en compte par l'interdiction de sorties directes sur la RN 148. En effet, l'accès de l'extension future reprend l'accès unique de la zone existante. Par ailleurs, le rond-point participe au ralentissement des véhicules circulant sur la RN 148.
- **Les règles sur la signalétique qui sera visible depuis la RN 148** limitent la profusion de panneau susceptibles de déconcentrer l'automobiliste.

