

PERMIS D'AMÉNAGER
COMMUNE DE SAINT THURIAU
PARC D'ACTIVITES DE LANN VELIN SUD

PA2 / NOTICE DE PRÉSENTATION

PROJET ARCHITECTURAL & PAYSAGER

Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme



NICOLAS
associés

SELARL NICOLAS ASSOCIÉS
Géomètres-Experts • Urbaniste diplômé

AGENCE DE PONTIVY
32, rue du Caire
56300 PONTIVY
Tél : 02 97 25 57 04
Email : pontivy@sarlnicolas.fr

WWW.NICOLAS-ASSOCIES.COM

Maître d'ouvrage :
Pontivy Communauté
1 place Ernest Jan
56300 Pontivy



SOMMAIRE

* PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE	3
1 / Contexte de l'étude	3
2 / Localisation à l'échelle de la commune	4
3 / Contexte réglementaire	5
4 / Analyse du territoire urbain et paysager environnant.....	6
5 / Analyse de la parcelle.....	7
6 / Topographie.....	8
* PRINCIPE D'AMENAGEMENT	9
1 / Les objectifs.....	9
2 / Les déplacements.....	9
3 / Intégration Urbaine et Paysagère.....	9
4 / La gestion des eaux pluviales.....	9
* PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER	10
1 / Le plan de composition du projet.....	10
2 / Intégration Urbaine du projet.....	11
* ANNEXES	12

* PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1/ Contexte de l'étude

Pontivy Communauté envisage d'aménager une nouvelle zone d'activités, dans le prolongement du parc d'activités de Lann Velin Sud, située sur la commune de Saint-Thuriau dans le Morbihan.

Cette démarche s'inscrit dans la stratégie de développement du territoire communautaire. L'objectif visé est de poursuivre le développement de la zone déjà existante, en prenant en compte l'insertion de ce projet dans son environnement.



Document sans échelle

* PRÉSENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

2 / Localisation à l'échelle de la commune

La commune de ST-THURIAU est située dans le département du Morbihan au sein de la région Bretagne. Elle se situe au Sud de Pontivy, et fait partie des 25 communes appartenant à Pontivy Communauté. La commune est entourée des communes de Pontivy, Noyal-Pontivy, Moustoir Remungol, Plumeliau et Le Sourn. Saint-Thuriau est située à proximité de la route départementale D768. Cette dernière relie la commune de Pontivy à la commune de Baud.



Le projet d'extension de la zone d'activités de Lann Vélin est situé au Nord de la commune de St-Thuriau, dans la continuité du parc d'activités déjà existant. Ce projet se trouve dans un milieu industriel et économique, à proximité immédiate de la Route Départementale n°768, mais relativement éloigné des habitations et du coeur de bourg.

L'accès à ce dernier se fera depuis le parc d'activités existant au Nord, par l'intermédiaire de la route départementale 768.

L'opération est composée de la parcelle YA n°37; 385, 386, 432p et ZY n°323p pour une superficie d'environ 95 765 m².



Document sans échelle

3 / Contexte réglementaire du site

Le site s'inscrit d'après le Plan Local de l'Urbanisme Intercommunal de St-Thuriau dans un zonage 1AU1a et un zonage U1a. Ce type de zonage est destiné aux secteurs « à vocation économique correspondant aux pôles d'activités «d'intérêt SCoT» et aux zones d'activités de proximité».

Le projet doit également répondre aux dispositions des documents réglementaires tels que le PLUi, le SCOT et d'autres documents de planification réglementaire.



ZONAGE

Zones urbaines

- UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre-bourg/centre-ville ancien
- UB : Zone urbaine à vocation principale d'habitat (sous forme d'extensions récentes)
- UE : Zone urbaine à vocation d'équipements
- U1a : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'activités de proximité
- U1K : Secteur à vocation économique et d'équipements en lien avec la santé
- U1sr : Secteur à vocation économique à requalifier
- U1t : Secteur à vocation économique tertiaire
- U1z1 : Secteur à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy)

Zones à urbaniser

- 1AUB : Zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat
- 2AUB : Zone à urbaniser à long terme à vocation principale d'habitat
- 1AUE : Zone à urbaniser à court terme à vocation d'équipements
- 1AU1a : Zone à urbaniser à court terme vocation de Zones d'activités de proximité
- 1AU1z1 : Zone à urbaniser à court terme à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (pôle aggloméré de Pontivy)
- 1AU1z2 : Zone à urbaniser à court terme à vocation économique correspondant aux Zones d'Implantation des Grands et moyens Équipements Commerciaux (communes hors pôle aggloméré)

Zones agricoles et naturelles

- Aa : Zone agricole
- Ab : Secteur agricole inconstructible
- Agv : STECAL aire destinée à l'accueil des gens du voyage en contexte agricole
- Ah : STECAL habitat en contexte agricole
- Ai : STECAL économie (activités économiques diffuses en contexte agricole)
- Al : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte agricole
- Na : Zone naturelle et forestière
- Nb : Zone naturelle protégée inconstructible
- Nd : Secteur en zone naturelle permettant la construction, l'aménagement et l'occupation d'installations liées à la gestion des déchets et activités liées
- Ne : STECAL à vocation d'activités médicales en contexte naturel
- Nf : Secteurs forestier soumis à plan de gestion
- Ni : STECAL d'activités économiques diffuses en contexte naturel
- Nl : STECAL loisirs, tourisme et équipements en contexte naturel
- No : Secteur à vocation d'installation de panneaux photovoltaïques
- Nt : Secteur à vocation touristique et événementielle

PRESCRIPTIONS

- Boisement paysage
- Espaces boisés classés
- OAP
- Zone humide
- Zone humide remarquable

CADASTRE ET INFORMATIONS

- Limites communales
- Bati
- Hydrographie
- Parcellaire
- PPRI de l'Oust et du Blavet

3 / Contexte réglementaire du site

Un projet faisant l'objet d'une OAP

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définit les grandes lignes du futur projet. Il faudra donc la prendre en compte pour concevoir le futur projet.



DESSERTE ET CIRCULATION

↔ Principe d'accès

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT



Arbres à conserver dans la mesure du possible



Frange paysagère à créer



Point de vue à prendre en compte au regard de la position du site



Bande tampon inconstructible de 5 m par rapport au cours d'eau recouvrant la zone humide

4 / Analyse du territoire urbain et paysager environnant

Le site à proximité de la route départementale 768, axe structurant desservant Pontivy, bénéficie ainsi d'une facilité d'accès. L'accès à l'extension devra s'effectuer depuis le parc d'activités existant.

Le projet devra également prendre en compte les dessertes aux parcelles agricoles voisines. En effet, aujourd'hui la parcelle est bordée à l'Ouest par un chemin agricole étroit. Ainsi la voie d'accès devra être réaménagée et agrandie pour permettre la desserte de la nouvelle zone pour tout type de véhicules. L'aménagement de cette voie d'accès devra également prendre en compte les contraintes topographiques et environnementales de l'opération.



5 / Analyse de la parcelle

La campagne de St-Thuriau est composée de grandes parcelles agricoles dont les limites et talus sont parfois dépourvus de végétation. Seul quelques sujets sont présents en limite Sud-Est et Sud-Ouest de la parcelle. Bien que le présent projet vise au développement de l'activité économique, celui-ci devra viser une intégration dans le milieu agricole en ménageant le paysage existant. La dimension paysagère devra accompagner la réflexion de l'aménagement de la future zone d'activités où un soin particulier sera apporté à la trame verte et bleue à mettre en place à l'intérieur du secteur.



En effet le terrain ne comprend que très peu de végétation, seul deux bosquets sont identifiables. Au Sud-Ouest, quelques sujets, principalement des Saules, permettent d'identifier une zone humide, qu'il sera important de préserver. Ainsi il serait intéressant de compléter cette trame paysagère au Sud et le long du chemin agricole existant à l'Ouest, notamment pour des questions de topographie, afin de fondre la nouvelle zone dans le paysage existant.



Au Sud-Est de la parcelle, une petite frange paysagère de quelques sujets vient délimiter notre terrain avec la parcelle agricole voisine. Des franges paysagères en périphérie Sud et Est devront être mises en place pour préserver le paysage agricole alentour.



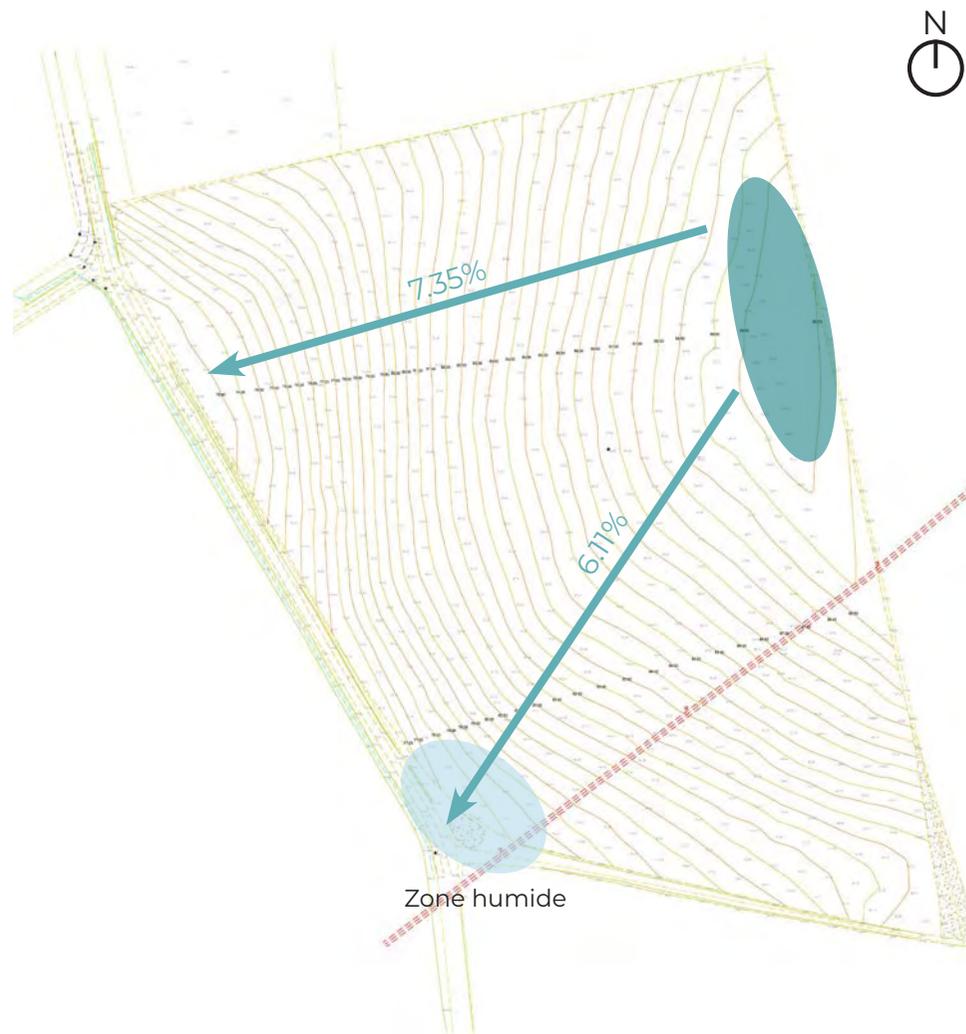
6 / Topographie

La topographie du projet présente une légère pente. Le point haut est situé au Nord-Est de la parcelle. Une réflexion sera donc à adopter sur la trame hydraulique.

Le projet est soumis, du fait de son ampleur et de son impact sur l'environnement, à un dépôt de dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. Celui-ci permettra de préciser la gestion des eaux pluviales à adopter.

De plus, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLUi identifie une bande d'inconstructibilité de 5m par rapport au cours d'eau existant bordant le sud de notre parcelle. Il sera donc nécessaire de réaliser des études approfondies de cette zone pour protéger et pour ne pas impacter l'environnement.

Des noues paysagères seront implantées dans le projet afin d'avoir un effet régulateur pour les eaux pluviales tout en préservant le paysage naturel.



* PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

1/ Les objectifs

Le parc d'activités de Lann Velin Sud est construit en extension du parc d'activité Lann Velin Nord. Pontivy Communauté, souhaite ainsi intégrer pour le mieux le projet d'extension avec le parc d'activités déjà existant. Les parcelles comprendront la création de 14 lots viabilisés.

2/ Les déplacements

Accès Véhicules :

1 L'accès de l'opération sera situé au Nord Ouest de l'opération. Ce dernier devra s'effectuer depuis la zone existante.

3/ Intégration urbaine et Paysagère

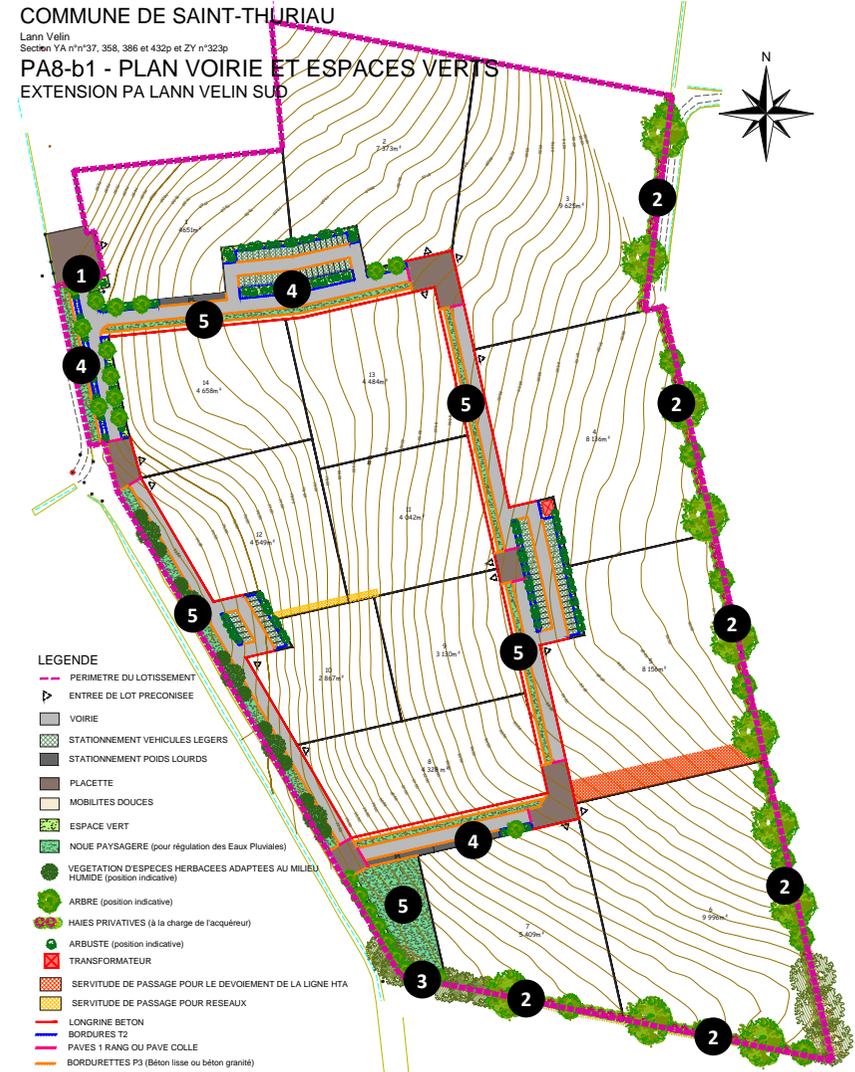
2 En limite Est des lots 3 à 6 et en limite Sud des lots 6 et 7 de l'opération, une frange végétale composée d'une haie et d'arbres devra être mise en place. Cette dernière située sur l'emprise privative des lots, sera entretenue par les acquéreurs.

3 Au Sud Ouest de l'opération, à proximité de la noue paysagère, les arbres existants devront être conservés

4 Des espaces verts jouxtant les voies seront mis en place au sein de l'opération afin de s'intégrer avec la végétation existante de part et d'autre du projet. Ces espaces verts seront agrémentés d'arbres et de plantations basses. L'entretien de ces espaces se fera sur le principe d'une gestion différenciée.

4/ La gestion des eaux pluviales

5 Des noues paysagères seront aménagées sur l'opération pour permettre une gestion alternative des eaux pluviales des espaces communs et des lots privatifs. Les eaux pluviales seront donc dirigées vers les points bas de l'opération avant le rejet vers le milieu naturel. Les noues seront engazonnées et/ou plantées de végétaux adaptés pour une meilleure rétention des eaux pluviales.



* PROJET ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

1/ Le plan de composition du projet

L'opération tend à s'intégrer au paysage existant et vient compléter l'offre de lots constructibles sur la commune pour l'installation de futures entreprises.

La zone constructible est définie sur le plan par un aplat bleu clair. Un recul de cette zone est imposé pour respecter les prescriptions de l'OAP du PLUi de Pontivy Communauté. De cette manière, un recul de 5 mètres est mis en place en limite sud du périmètre de l'opération afin de préserver la bande tampon inconstructible par rapport au cours d'eau recouvrant la zone humide. Une bande de 5 mètres est également mise en place depuis la limite périmétrique Est afin de préserver la frange paysagère à créer. Ces reculs permettront ainsi de privilégier la mise en place d'espace paysager de transition afin d'intégrer les nouvelles constructions dans le paysage.

Conformément au plan de composition, les accès sont préconisés pour l'ensemble des lots. Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération sauf pour les lots n°1, 8, 10, 12 et 14 qui eux seront desservis directement depuis la rue du champ de tire.

3 places de stationnement destinées aux poids lourds, seront réalisées au sein de l'opération. De plus, des parkings mutualisés seront mis en place sur l'emprise de l'opération. La création de ces parkings permet ainsi aux futures entreprises du parc d'activités de bénéficier de places

de stationnement à proximité immédiate de leur lot. Ces parkings permettront la mise en place d'ombrière solaire pour la création d'électricité verte. Le projet fera l'objet d'une autre demande d'urbanisme qui sera déposée ultérieurement.

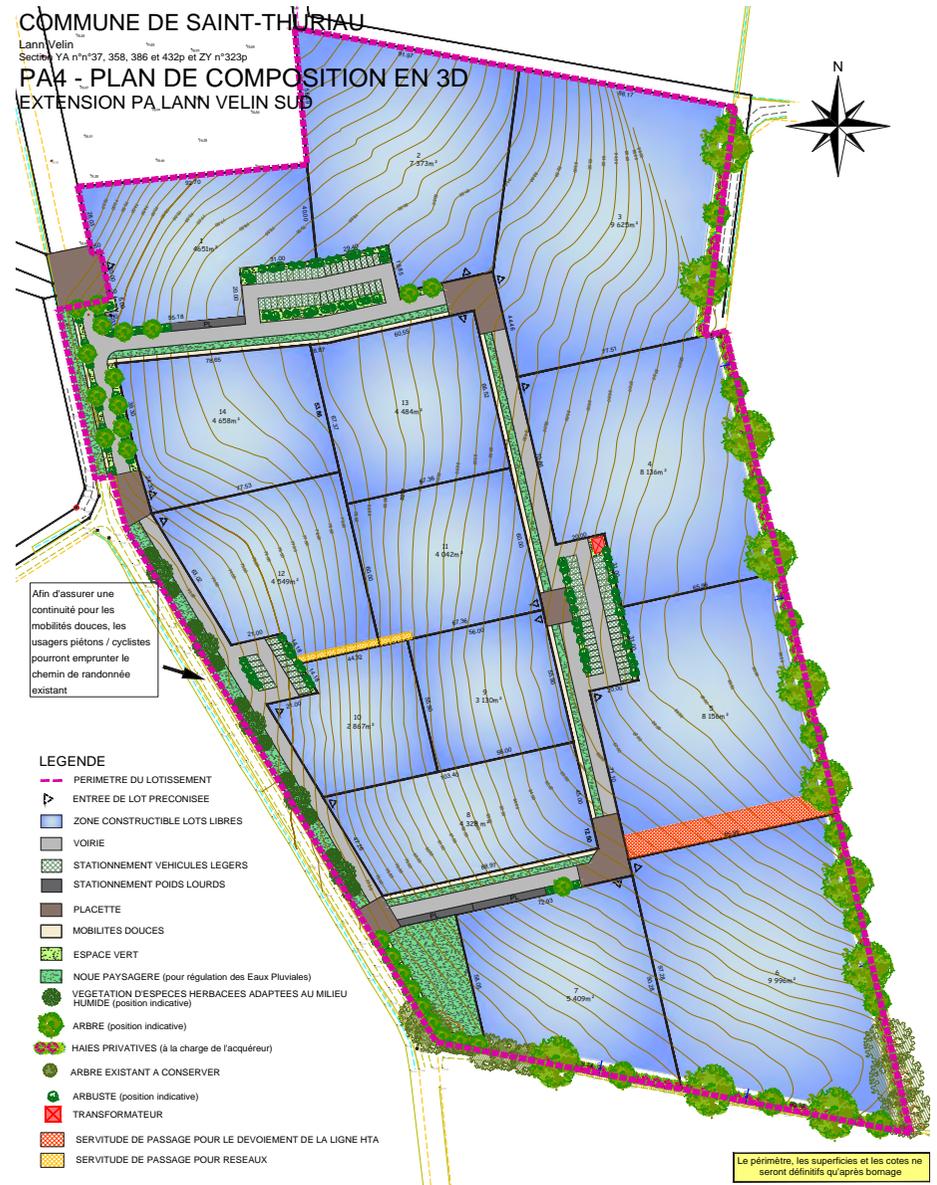
La voirie sera réalisée en enrobé noir et la placette en enrobé noir, de couleur ou recouverte d'une résine.

Des cheminements doux (piéton et vélo) seront mis en place sur l'ensemble de l'opération. Ils seront réalisés en sable-ciment ou en stabilisé renforcé. A l'Ouest de l'opération, afin d'assurer une continuité pour les mobilités douces, les usagers piétons / cyclistes pourront emprunter le chemin de randonnée existant (hors permis d'aménagement).

Les espaces verts situés au sein du lotissement seront engazonnés et plantés d'essences locales et de quelques arbres. Des copeaux de bois pourront également être mis en place de manière à limiter l'entretien tout en préservant l'aspect écologique de ces espaces.

Les pieds d'arbres seront plantés par des plantations basses de manière à limiter l'entretien. Ces espaces permettront ainsi une intégration plénière du lotissement au paysage alentour.

Les noues paysagères seront engazonnées et/ou plantées de végétaux adaptés pour une meilleure rétention des eaux pluviales. La noue à



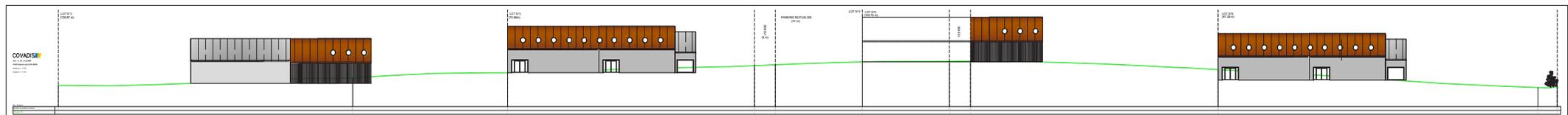
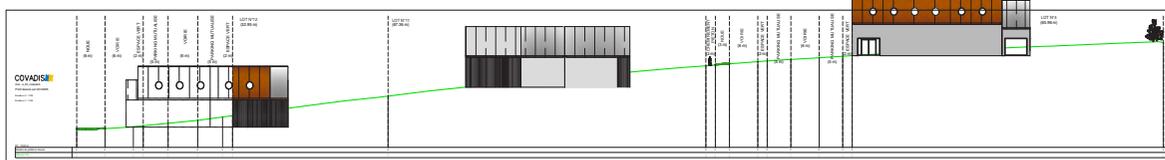
l'Ouest fera l'objet d'une frange paysagère avec la plantation de végétation adaptées.

L'entretien de ces espaces se fera sur le principe d'une gestion différenciée et un engagement «zéro phyto».

Une servitude de passage de réseau pour la ligne HTA sera mis en place au Sud du lot n°5 conformément au plan de composition. De plus, une servitude EU-EP sera également mise en place sur l'emprise des lots n°11 et 12.

2/ L'intégration urbaine et paysagère du projet

L'opération s'intègre dans le paysage existant et vient compléter l'offre de lots constructibles à destination d'installation d'entreprises sur le territoire.



Les noues paysagères

Exemple conseillé d'espèces de vivaces pour les noues paysagères



Filipendula ulmaria



Iris ensata



Lythrum salicaria

Exemples de réalisations de noues paysagères



Haie bocagère

Exemple conseillé d'espèces pour agrémenter la haie bocagère



Viburnum tinus



Pittosporum heterophyllum



Pittosporum eugenioides



Choisya ternata



Choisya ternata 'Aztec Pearl'



Hebe microphylla



Ligustrum vulgare

MÉLANGE DE VIVACES



Actaea simplex 'Prichard's Giant'



Aralia elata



Aruncus dioicus



Iris