

PERMIS D'AMENAGER
ZI du PORZO - Secteur EST

Date : MARS 2021

NOTICE EXPLICATIVE

PA 02

Bureau d'Etudes VRD (mandataire)

SERVICAD

Agence Sud Bretagne
3, rue Condorcet - Zone du Mourillon
56530 QUEVEN
Tél : 02.97.78.04.53.
Courriel : contact@servicad.fr



Architecte Urbaniste

Agence UNIVERS

Urbanisme et Paysage
2bis, rue Lavoisier
35700 RENNES
Tél : 02.99.63.64.66.
Courriel : urbapaysage@agenceunivers.fr



INDICE

OBSERVATIONS

DATE

SOMMAIRE DE PRÉSENTATION

A.	RAPPEL DU CONTEXTE.....	3
	A1 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	3
	A2 - DESCRIPTION DU TERRAIN	4
	A3 - CONTEXTE ÉCONOMIQUE	5
B.	ANALYSE DU SITE	7
	B1 - LES TRAMES VIAIRES	7
	B2 - L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER - LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGERES.....	8
	B3 - L'ENVIRONNEMENT URBAIN - LES ENTITÉS URBAINES.....	11
C.	LE PROJET	13
	C1 - LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE.....	13
	C2 - LES ACCES ET LES STATIONNEMENTS PUBLICS	14
	C3 - LA GESTION DES RÉSEAUX DIVERS.....	14
	C4 - LE PROJET DE PAYSAGE	16
	C5 - LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS	19

A - RAPPEL DU CONTEXTE

A1 - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

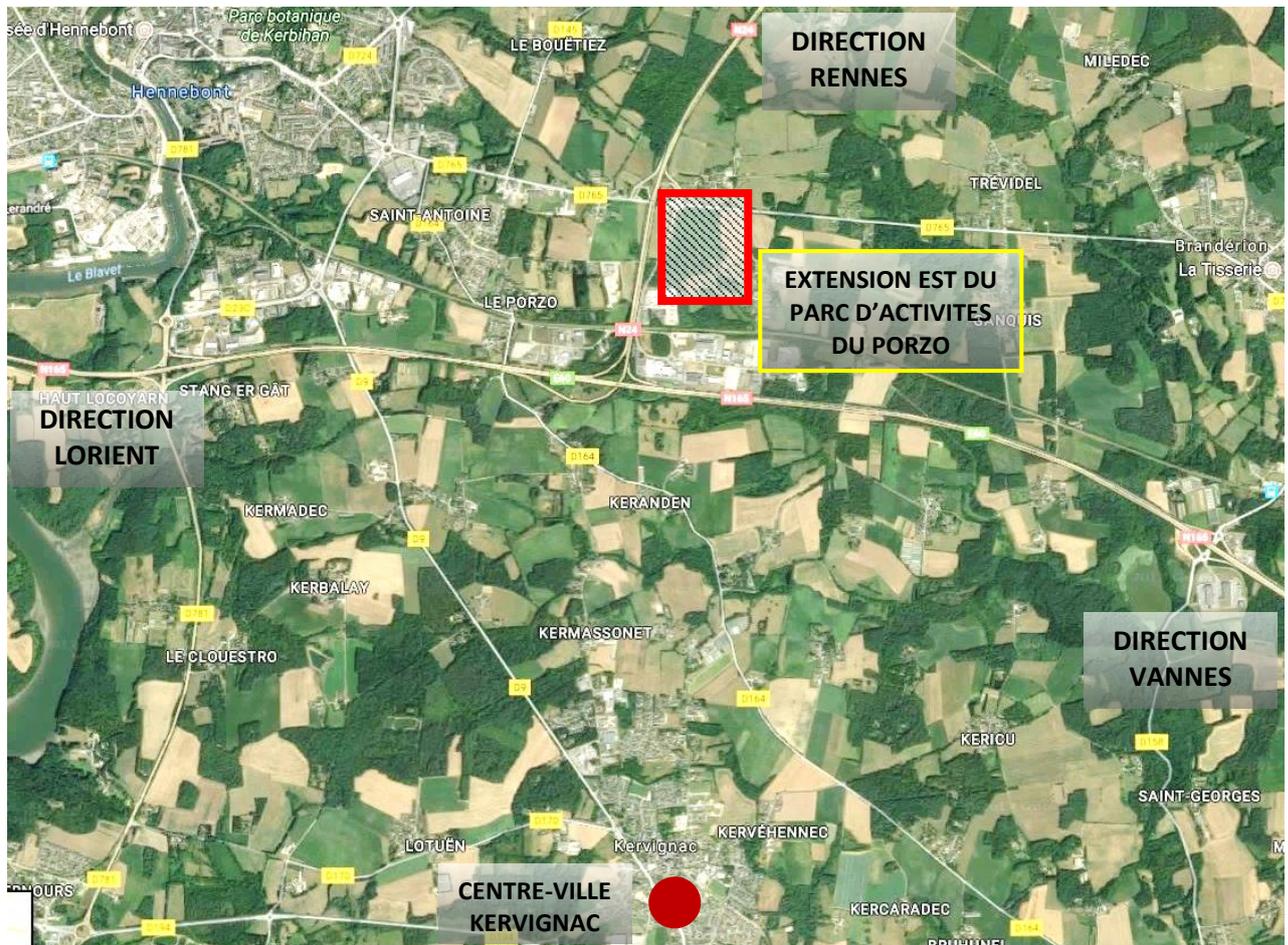
Localisé au Nord du territoire communal de Kervignac et au droit du carrefour des deux axes routiers d'importance régionale, la RN 24 reliant Rennes à Lorient et la RN 165 desservant la frange Sud de la Bretagne (Vannes-Lorient-Quimper), le Parc d'Activités du PORZO constitue pour la commune de Kervignac et pour le Pays de Lorient un pôle d'accueil d'activités économiques fondamental.

Il est identifié au SCOT du Pays de Lorient approuvé le 18 décembre 2006 comme site stratégique en raison de ses très bonnes qualités d'accessibilité aux transports routiers.

Créée en 1993, l'actuelle Zone d'Activités n'offre plus une capacité et une modulation de surface de terrain adaptée à la demande des artisans et industriels.

La Communauté de Communes de Blavet-Bellevue-Océan envisage l'extension de ce Parc vers le Nord à l'Est de la RN24 et au Sud de la RD 765 reliant Hennebont à Brandérion.

Cette desserte départementale est reliée à la RN 24 par un échangeur complet qui constitue l'accès principal du Parc.



Le cadre environnemental a été privilégié par le traitement paysager des abords et des séparations de parcelles, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques.

Le classement **Qualiparc** est reconnu depuis **2011**.

Le caractère paysager a été renforcé avec la prise en compte des piétons et des cycles, la réalisation de bandes engazonnées et la plantation d'arbres et de massifs arbustifs.

De même, une signalétique spécifique à l'entrée de la zone et des panneaux directionnels avec le nom des entreprises ont été mis en place.

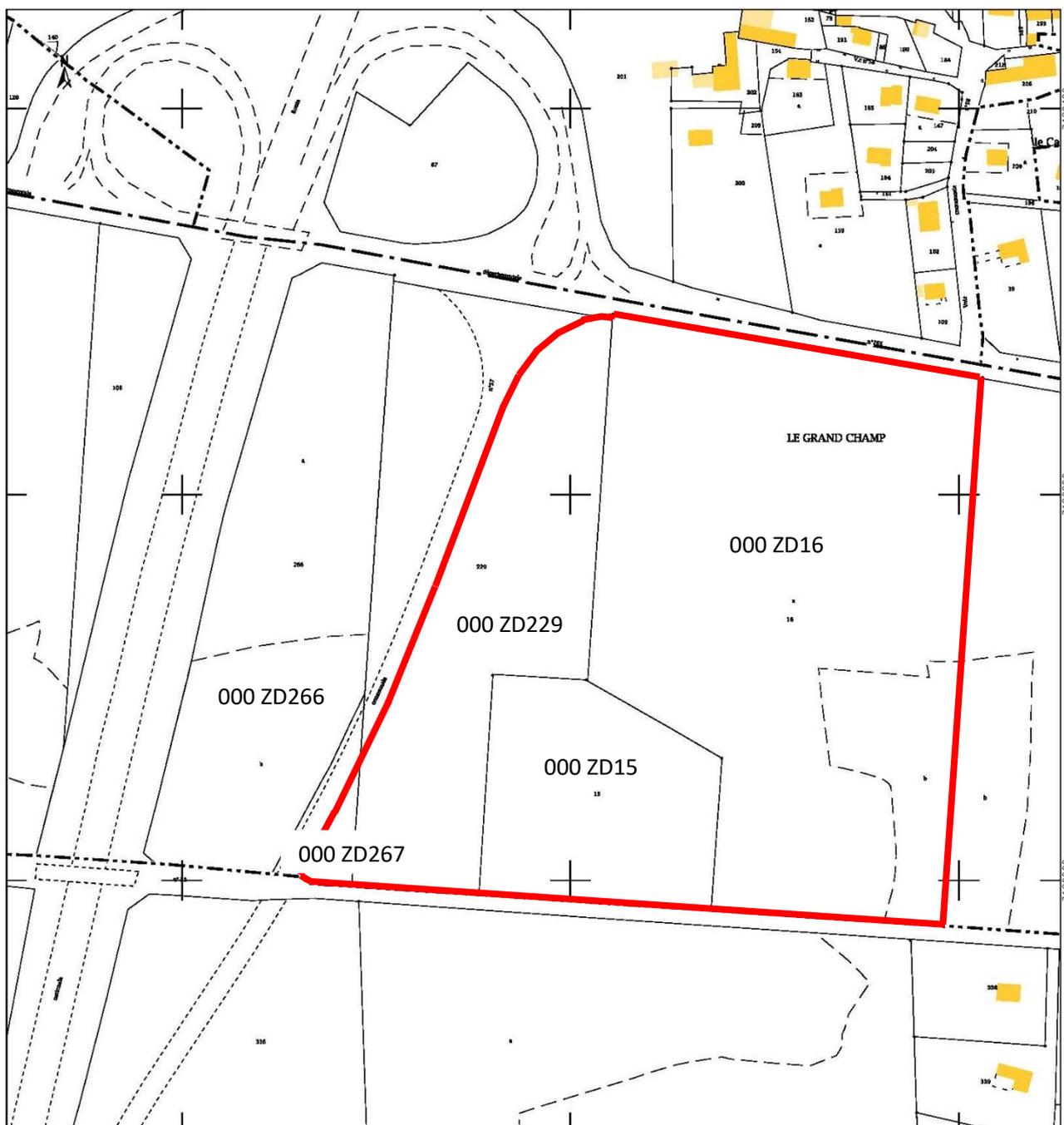
A2 - DESCRIPTION DU TERRAIN

L'extension du Parc d'Activités du PORZO est inscrite au Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kervignac sur les parcelles classées en 1AUi.

Le terrain retenu est d'une surface de 8,105 hectares cadastré en section ZD comme suit :

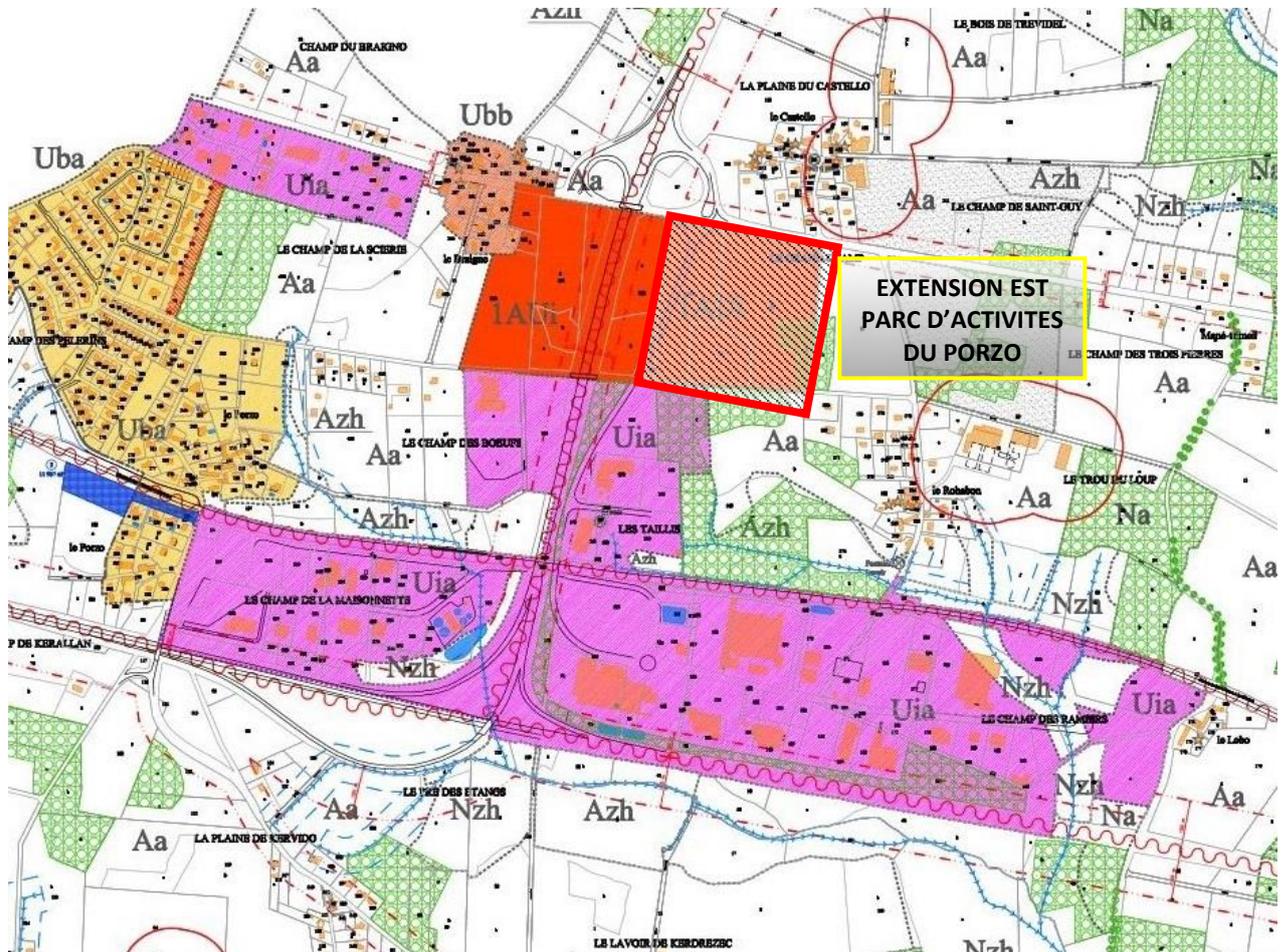
- Parcelles complètes :
 - Parcelle ZD15. 12 509 m². Parcelle ZD16. 49 662 m².
- Parcelles en partie :
 - Parcelle ZD267. 602 m². Parcelle ZD229. 18 277 m².

EXTRAIT CADASTRAL



Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme de Kervignac, la marge de recul pour la Route Nationale 24, objet d'une étude paysagère spécifique, a été réduite de 100 mètres à 50 mètres.

EXTRAIT DU PLAN LOCAL D'URBANISME



A3 - CONTEXTE ÉCONOMIQUE

Vingt-trois entreprises se sont installées sur le Parc d'Activités du PORZO.

Les activités sont très diverses telles que l'alimentaire (fabrication de surgelés, plats cuisinés...), les travaux publics ou encore les entreprises de bâtiments (métallerie, menuiseries, fenêtres, matériels...).

L'emploi y est bien développé puisque le nombre de salariés est d'environ 1 500.



Actuellement, le Carrefour Industriel du PORZO recouvre environ 30 hectares viabilisés. Située au sein du bassin d'emplois lorientais de 200 000 habitants, cette Zone d'Activités se distingue par une ouverture sur tous les grands moyens de transport.



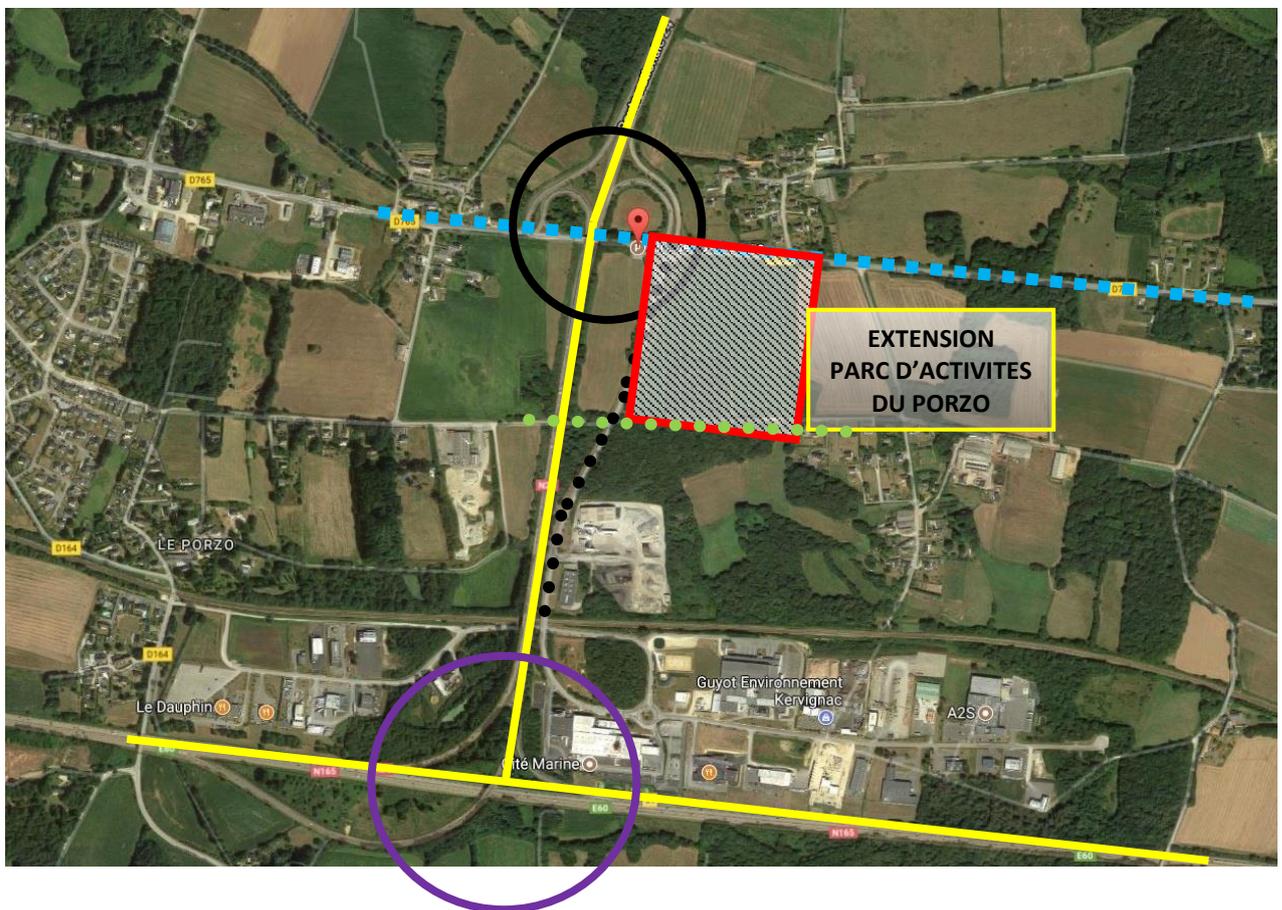
L'extension de Parc d'Activités du PORZO répond au double objectif :

- De faire face aux demandes insatisfaites dans les secteurs industriels et artisanaux en attente de surfaces d'implantation offrant des surfaces variées sur le Pays de Lorient.
- De conforter le Pôle d'Activités Économique à l'échelle communautaire sur le territoire de la commune de Kervignac dans la continuité de la Zone d'Activités existante.

La commune de KERVIGNAC souhaite étendre ses capacités d'accueil des entreprises sur son territoire et tout particulièrement sur ce pôle industriel et artisanal notamment du fait de la proximité des dessertes sur la RN 24 et la RN 165.

B - ANALYSE DU SITE

B1 - LES TRAMES VIAIRES



- DEUX AXES PRINCIPAUX : La RN24 qui relie Rennes à Lorient et la RN165 desservant le Sud de la Bretagne (Nantes-Quimper via Vannes et Lorient).
- DES VOIES DE TRANSIT : La RD765 reliant Hennebont à Brandérion au Nord de l'opération.
- L'ÉCHANGEUR DU BRAIGNO : Connexion entre la RN24 et la RD765.
- LE CHEMIN D'EXPLOITATION : Le chemin d'exploitation depuis la VC57.
- L'ÉCHANGEUR LORIENT-VANNES-RENNES : Connexion entre la RN165 et la RN24

Le Parc d'Activités du PORZO est particulièrement bien desservi par la densité des voies et autres axes majeurs.

L'accès du Parc d'Activités se fait par **l'échangeur du BRAIGNO** existant au Nord du site du PORZO et assure la connexion de la Route Nationale 24 à la Route Départementale 765. Cet équipement routier représente la Porte d'Entrée principale au Pôle d'activités.

Nota : Sur l'échangeur, une aire de covoiturage a été réalisée par la commune de Kervignac.

B2 - L'ENVIRONNEMENT PAYSAGER - LES CARACTÉRISTIQUES PAYSAGERES.

Le site du PORZO s'étend sur le plateau sommairement vallonné du Braigno qui correspond localement à un relief allongé de direction générale Est-Ouest.

Ce dernier est limité à l'Ouest par la vallée du Blavet au relief très accusé et à l'Est par le vallon du ruisseau de Kerlivro qui se prolonge au sud par la vallée du ruisseau Moulin Saint Georges.

Le site est aujourd'hui occupé par des champs cultivés et une prairie permanente avec la présence de bois et taillis au sud.



LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS SIGNIFICATIFS A CONSERVER



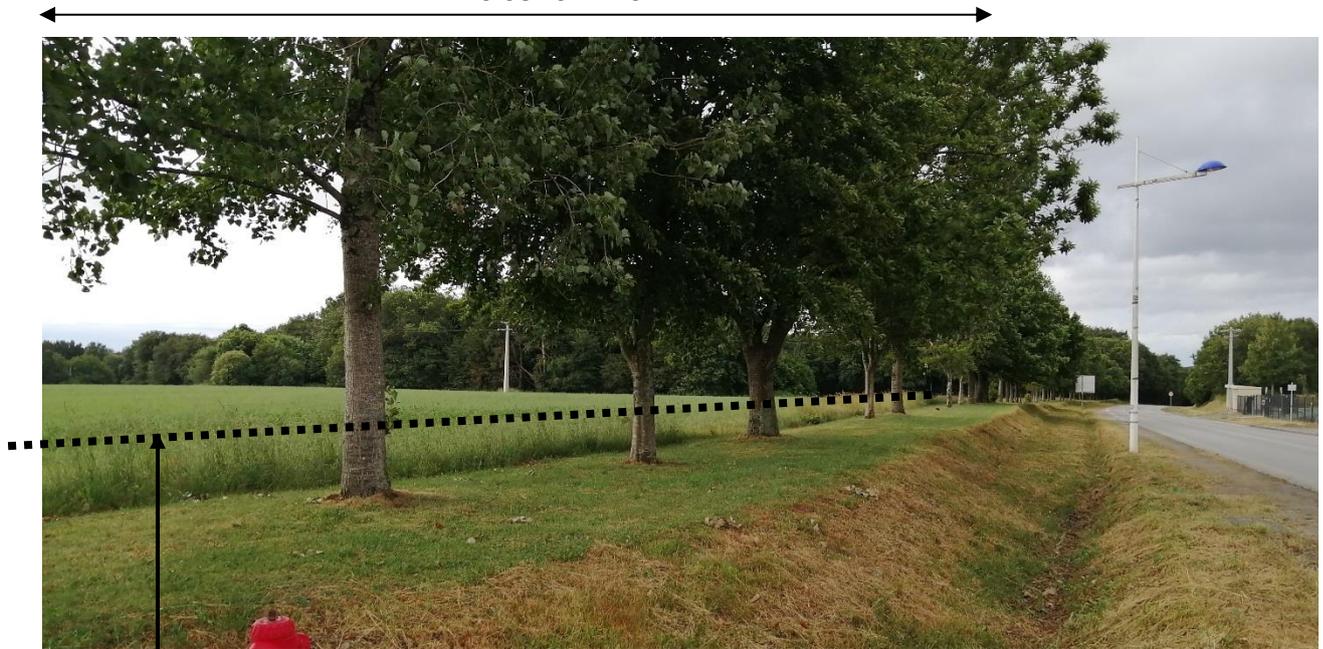
ALIGNEMENT D'ARBRES CÔTÉ OUEST

La voie communale n°57 est bordée par un alignement d'arbres tige en bordure de parcelles n°267 et 229.



Ces arbres n'entreront pas dans le périmètre du cessible de chaque lot. Ils resteront sur l'emprise de l'espace public et feront l'objet d'une conservation et d'un entretien par la collectivité. La marge de recul entre l'alignement et la limite privative sera d'environ 5 mètres.

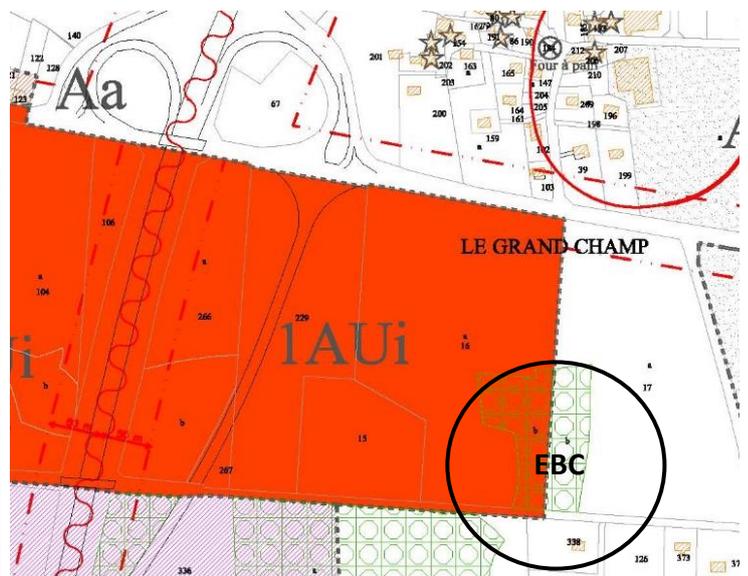
ARBRES CONSERVÉS



LIMITE ESPACE PUBLIC/PARCELLES PRIVÉES = fixée à environ 5 mètres du tronc des arbres.

COHÉRENCE AVEC LE PLU

Même si le périmètre parcellaire ne correspond pas à l'emprise du bois existant, l'espace boisé classé EBC sera sauvegardé.



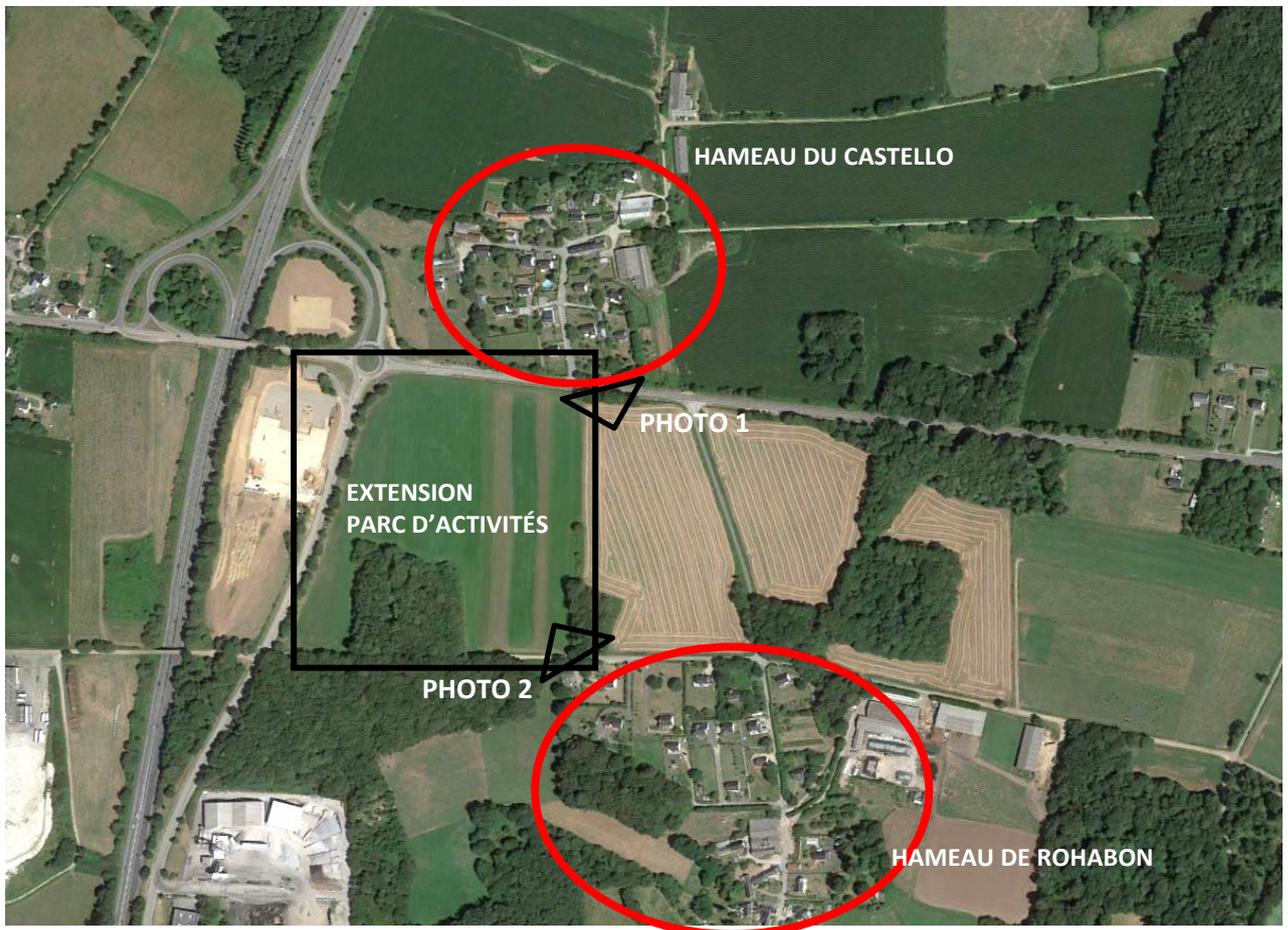
Le bois existant non-classé au titre du PLU sera en partie abattu conformément à l'OAP annexée au PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2016.

La surface de bois abattu représente environ 9 400 m².

Malgré tout, une bande de 25 mètres au sud de l'opération sera conservée, confortée et étendue et cette bande sera fortement plantée.

B3 - L'ENVIRONNEMENT URBAIN - LES ENTITÉS URBAINES.

Le site est dans une zone fortement rurale avec la présence de deux hameaux pavillonnaires relativement proches au nord et au Sud-est de l'opération.



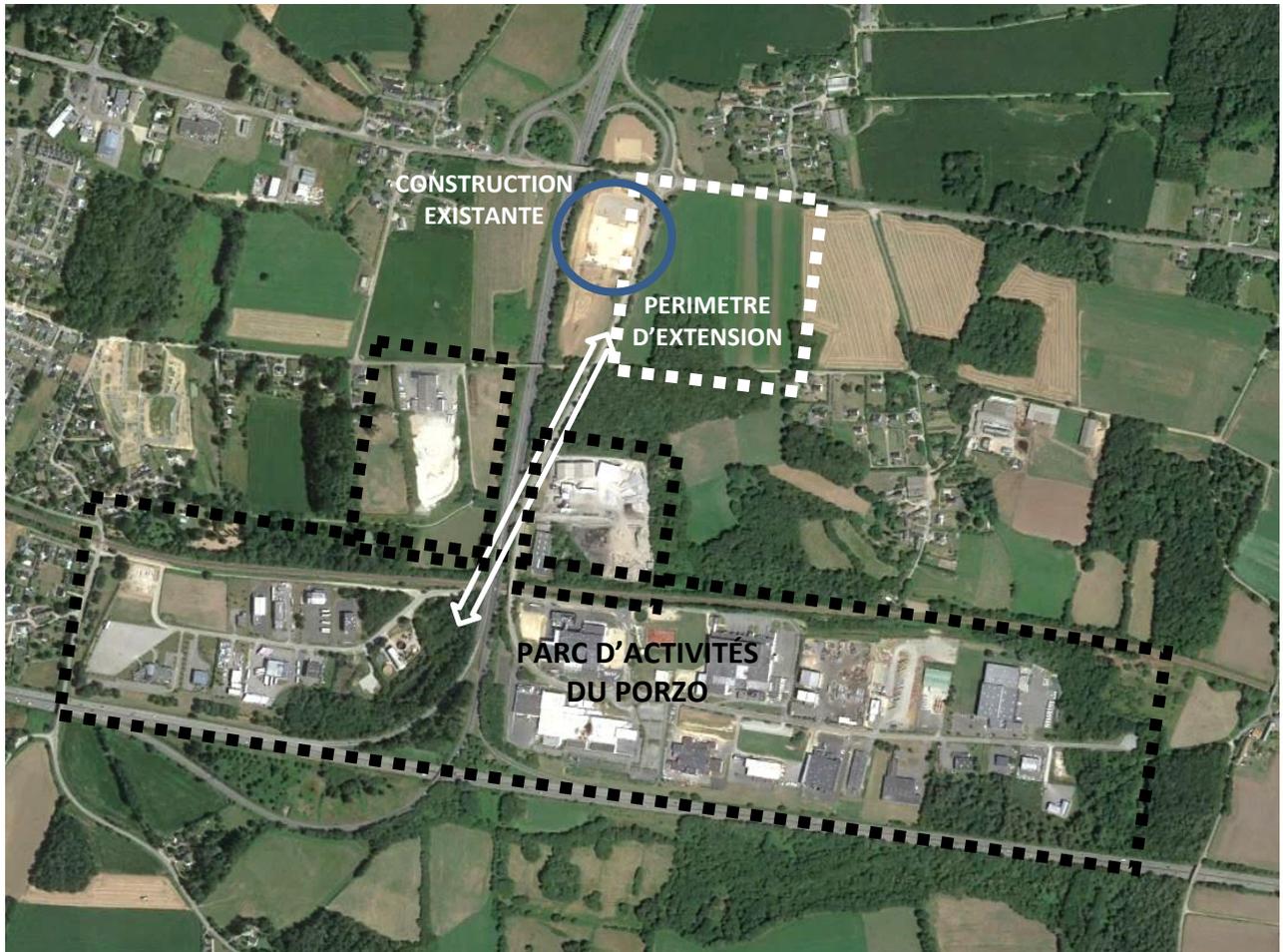
Hameau du Castello



Hameau de Rohabon

LE CONTEXTE INDUSTRIEL

Le projet d'extension du Parc d'Activités du PORZO est situé dans un secteur industriel existant très dynamique du fait des infrastructures d'accès et de transport existantes.



Au Nord-ouest de l'opération, un bâtiment industriel a été récemment construit. L'extension du Parc d'Activités sera dans la continuité de cette construction.

C - LE PROJET

Préambule :

Dès sa création, ses concepteurs ont fait le pari d'une Zone d'Activités où la qualité de vie s'allierait au fonctionnel.

L'extension doit évidemment entrer dans cette démarche.

Ainsi, le cadre environnemental a été privilégié par le traitement paysager des abords et des séparations de parcelles, l'enfouissement des réseaux électriques et téléphoniques.

Le classement **Qualiparc** est reconnu depuis **2011**.

Le caractère paysager a été renforcé avec la prise en compte des piétons et des cycles, la réalisation de bandes engazonnées et la plantation d'arbres et de massifs arbustifs.

De plus, la collectivité s'est engagée à entretenir régulièrement ces espaces paysagers.

De même, une signalétique spécifique à l'entrée de la zone et des panneaux directionnels avec le nom des entreprises ont été mis en place.

C1 - LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

Le projet permettra la création de 8 lots à destination de l'artisanat ou de l'industrie. Les surfaces des lots seront comprises entre 1 380 et 43 158 m².

L'intérêt de développer un parcellaire varié est d'offrir aux futurs acquéreurs des parcelles où chaque activité pourra trouver une place privilégiée.

Le but étant d'accueillir des activités dans des domaines très divers (industriels ou artisans) dans la continuité de la Zone Industrielle existante.

PROPOSITION DE DÉCOUPAGE

8 PARCELLES de dimensions diversifiées ont été créées pour augmenter l'offre.

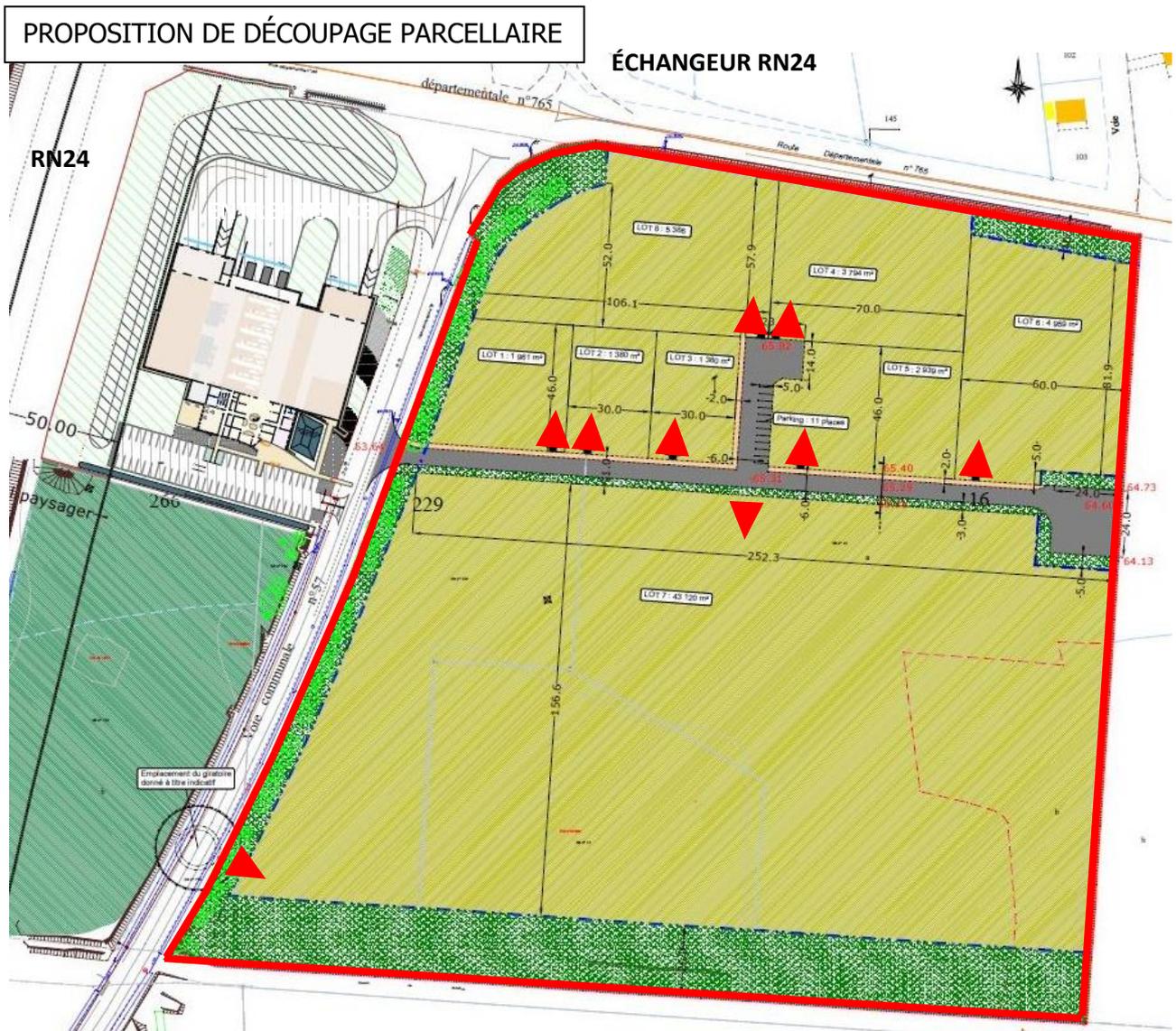
- 3 parcelles de très petite surface comprise entre 1 000 et 2 000 m²,
- 4 parcelles de petite surface comprise entre 2 000 et 10 000 m²,
- 1 parcelle de très grande surface (lot n°7).

<i>N° DE LA PARCELLE</i>	<i>SURFACE FONCIERE</i>
<i>PARCELLE 1</i>	<i>1 959 m².</i>
<i>PARCELLE 2</i>	<i>1 380 m².</i>
<i>PARCELLE 3</i>	<i>1 380 m².</i>
<i>PARCELLE 4</i>	<i>3 794 m².</i>
<i>PARCELLE 5</i>	<i>2 939 m².</i>
<i>PARCELLE 6</i>	<i>4 959 m².</i>
<i>PARCELLE 7</i>	<i>43 158 m².</i>
<i>PARCELLE 8</i>	<i>5 379 m².</i>

La surface totale du cessible est de 64 948 m².

Le découpage indiqué sur le plan de composition est réalisé au regard des actuelles demandes.

La collectivité se garde la possibilité de découper ou de regrouper 2 ou plusieurs lots afin de donner satisfaction aux éventuelles demandes nouvelles.



C2 - LES ACCES ET LES STATIONNEMENTS PUBLICS

L'accès principal de la Zone d'Activités pour la desserte de tous les lots (hors lot n°7) se fera par la réalisation d'une rue centrale de 260 mètres de long et une ruelle avec placette de retournement à partir de la Voie Communale 57 existante à l'ouest de l'opération.

L'accès au lot n°7 pour les poids-lourds se fera par la Voie communale 57 à l'Ouest de l'opération. Pour les véhicules légers et notamment les VL du personnel, il est prévu un accès au Nord du lot. Dans le cadre de la restructuration de la Voie Communale 57, il pourrait être envisagé la réalisation d'un giratoire de 30 mètres de diamètre au droit de l'accès futur de la parcelle n°07.

Les accès aux lots depuis le chemin d'exploitation Sud est **strictement interdit**.

Il sera réalisé 11 places de stationnement mises à disposition du public au centre de l'opération.

C3 - LA GESTION DES RÉSEAUX DIVERS

C3-1 Les Eaux pluviales.

Chaque parcelle devra mettre en place un système de rétention réduisant le débit de sortie à 2 litres/seconde par hectare.

Le réseau de fossés existants sera conservé sur la voie communale n°57.

Les eaux de ruissellement de voirie iront dans une noue, d'un volume de 120 m³, au Sud de la voie nouvellement créée et les eaux de ruissellement des parcelles rejoindront un collecteur qui sera situé sous la noue.

Le débit de sortie est limité à 2 litres/seconde par hectare pour une pluie décennale.

Ces 2 ouvrages seront ensuite reliés au fossé de la voirie actuelle (voie communale n°57) pour permettre l'évacuation des eaux.

Les rejets dans le réseau d'eaux pluviales de substances nocifs pouvant nuire à la qualité du milieu naturel sont interdits. Un système de traitement sera imposé pour chaque parcelle par la mise en place de séparateurs à hydrocarbures. Ces dispositifs seront imposés avant raccordement au réseau public.

C3-2 Les Eaux usées.

Un réseau d'eaux usées sera mis en place sur la VC n°57 ainsi que sur la voie de l'extension. Ce réseau sera raccordé à un poste de refoulement qui sera redimensionné.

Les eaux usées industrielles seront soumises à une autorisation de raccordement et le cas échéant à une convention de déversement spécial.

C3-3 Electricité.

Un réseau HTA enterré passe sous la VC n°57 et un réseau HTA aérien passe sur le projet. Le dévoiement du réseau aérien sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage ENEDIS. Un réseau basse tension alimentera en souterrain, chaque lot.

Le projet ne prévoit pas de nouveau poste de transformation HTA, les nouveaux réseaux d'électricité et d'éclairage viendront se raccorder sur le transformateur nouvellement créé au Sud de l'entreprise CIE.

C3-4 Télécommunications.

Le réseau de télécommunication et de fibre optique sera raccordé à une armoire de répartition existante au Sud du projet. Chaque lot sera raccordé au réseau avec un citerneau.

C3-5 Gaz.

Le réseau gaz sera mis en place sur l'ensemble du projet.

C3-6 Eau potable.

Une canalisation en diamètre 200 est existante tout au long de la VC n°57.

Un réseau d'eau potable sera mis en œuvre sur la nouvelle voie. Chaque lot sera raccordé au réseau.

Deux poteaux d'incendie seront mis en place, l'un proche de l'entrée du lot n°05 et l'autre proche de l'entrée du lot n°07 (sur la voie communale 57).

C3-7 Eclairage public.

La voie communale n°57 et la nouvelle voie seront éclairés par des candélabres. Leur nombre et leur implantation respecteront l'arrêté du 27 décembre 2018 sur les nuisances lumineuses.

Les lampes et dispositifs à LED destinés à l'éclairage des extérieurs (stationnements et circulation des véhicules) devront être de couleur chaude (jaune à orange). Les spectres bleus seront interdits.

Les températures devront être comprises entre 2 200 et 3 000 K.

Le réseau d'éclairage sera raccordé au poste HTA existant au Sud de l'entreprise CIE.

C4 - LE PROJET DE PAYSAGE



Les éléments paysagers existants sont des éléments d'intégration de cette opération dans son environnement. Aussi, le maintien autant que possible des arbres et des entités paysagères a été prévu.

LA FRANGE OUEST

Les arbres existants formant un alignement de qualité seront maintenus sur espace public pour pérenniser leur présence et leur entretien.

Les limites privées seront situées à environ 5 mètres de l'alignement des arbres.

Cet espace pourra être utilisé pour l'entretien des espaces verts.

L'alignement d'arbres devra être complété autant que nécessaire.

Pour permettre la réalisation de la voie de desserte de l'opération, il n'est pas prévu d'abattage car la voie a été implantée dans une trouée naturelle.



Cet alignement d'arbres sera complété d'une haie arbustive bocagère qui sera constituée de noisetiers, sureaux, cornouillers, viornes, houx...

LA FRANGE SUD

LES PRESCRIPTIONS POUR LE MAINTIEN DES CHIROPTERES :

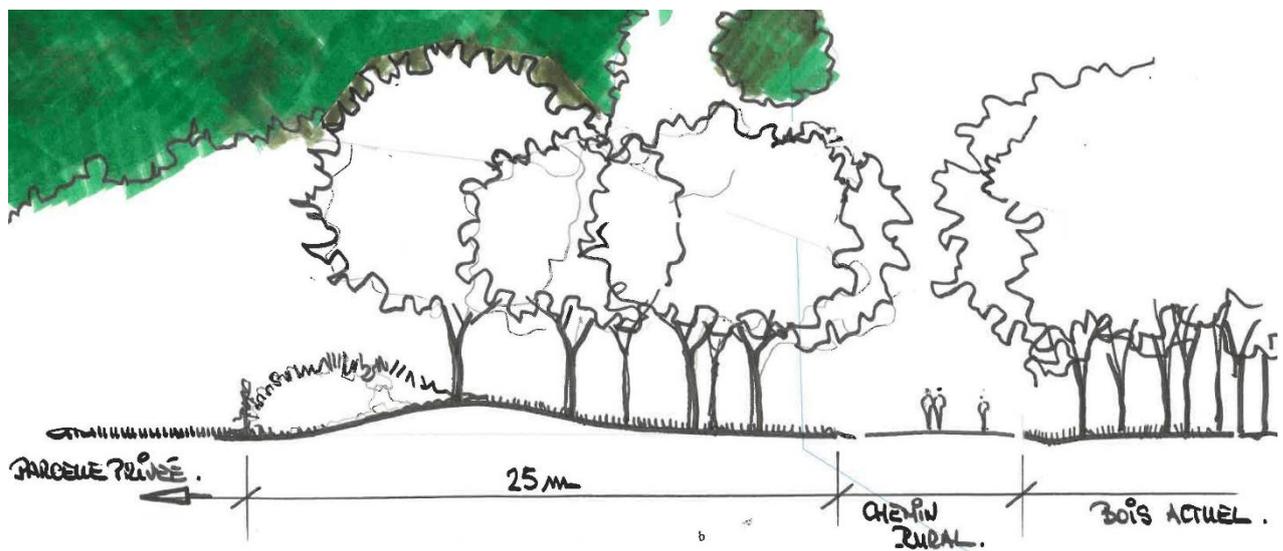
L'association **AMIKIRO Maison de la chauve-souris** a été missionnée et à proposer la conservation d'une partie du boisement dans le cadre de son abattage.

Pour favoriser le maintien des couloirs de chasse des chiroptères et s'écarter des espaces naturels, une bande boisée de 25 mètres a été conservée, confortée et étendue au Sud de l'opération et restera espace public.

Cette bande sera constituée d'une partie du bois non classé conservé ainsi que des plantations denses d'arbres et d'arbustes sur merlon.

Quelques prescriptions ont été données et seront mises en œuvre :

- Chaque arbre-gîte préalablement identifié comme arbre gîte sera coupé en douceur du haut vers le bas. Chaque cavité pourra être inspectée par un chiroptérologue en charge du suivi à l'aide d'un endoscope ou d'un miroir elliptique,
- Les fissures et cavités seront toutes inspectées la veille des travaux de coupe.
Après inspection minutieuse, chaque cavité présentant une absence d'individus sera rebouchée au moyen d'une mousse expansive afin d'éviter un possible retour nocturne d'un animal dans le gîte.
- Selon le calendrier des travaux, il sera préférable de faire les coupes de bois à l'automne (octobre) ou en fin d'hiver (fin février),
- Les élagages sont proscrits surtout sur la voûte et dans le chemin sauf en cas d'urgence pouvant remettre en cause la sécurité des usagers et l'usage du chemin,
- La conservation des arbres morts et chablis au sol,
- La proscription des pesticides,



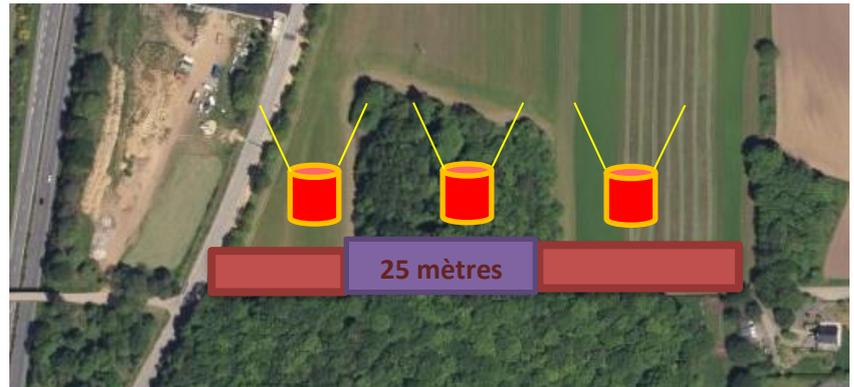
Coupe de principe

LES PRESCRIPTIONS POUR L'ÉCLAIRAGE :

De plus, quelques prescriptions pour éviter les pollutions lumineuses ont été abordés :

- L'absence d'éclairage en direction du chemin et du bois,
- La préférence d'une lumière jaune à orange. Les spectres bleus et les lampes à température froide (supérieure à 3000 K) seront proscrits,

- L'orientation au sol ou vers les zones à bâtir des flux lumineux,
- L'absence de l'utilisation des projecteurs à forte puissance pour les entreprises et sur la zone de construction ou au moins préférer utiliser les lumières à détection de mouvement.



LES PRESCRIPTIONS PAYSAGERES :

Le boisement actuel conservé sera préservé, densifié et complété d'arbres de haute tige à pousse rapide tels que des châtaigniers ou des mérisiers.

La partie non concernée par le maintien du bois sera largement plantés d'arbres et d'arbustes devant fournir le gîte et le nourricier à la faune :

- Les essences plantées devront être locales, à croissance rapide et fructifères (châtaigniers, chênes, merisiers, érables champêtres, noisetiers, sureaux, houx, cornouillers etc.),
- Les plantations seront à prévoir dès que possible afin d'anticiper les futurs travaux (pré-verdissements),
- Les jeunes plantations devront être protégées contre les chevreuils et les rongeurs,
- Les paillages seront en copeau de bois local ou en bâche biodégradable.



Noisetier



Houx



Sureau

LA FRANGE NORD

Une bande d'espaces verts sera conservée sur espace public entre voirie et clôtures afin de préserver un effet vitrine pour quelques activités.

Par contre, il sera évité les covisibilités avec les habitations proches. Aussi, nous prévoyons la plantation d'une bande de 10 mètres au Nord-Ouest de l'opération.

Cette bande sera plantée d'arbres de haute tige (chênes, châtaigniers et mérisiers) et d'arbustes (sureaux, noisetiers, houx et viornes...) dans la continuité de la haie bocagère existante.

LA FRANGE EST

En dehors de l'emprise de la raquette de retournement des poids-lourds, cette frange sera complètement privative.

En raison de la servitude de protection des monuments historiques inscrits indiqué AC1-4 au PLU (chambre dolménique), le lot 6 sera dans l'obligation de laisser une bande paysagère, une marge d'isolement d'une largeur de 6 mètres en frange Est de sa parcelle.

Cette bande sera engazonnée et plantée d'arbres de haute tige (chênes, châtaigniers et mérisiers) et d'arbustes (sureaux, noisetiers, houx et viornes...).

L'obligation pour le lot 7 sera uniquement demandée sur la limite Nord-Est concernée car le reste de la frange est déjà située en EBC.

INTÉRIEUR DE L'OPÉRATION

Le traitement paysager sera limité au traitement de la noue d'infiltration des eaux pluviales ainsi que de la plantation de quelques arbres de haute tige autour de la placette de retournement.

La noue sera traitée en gazon fleuri pour en limiter l'entretien et sera plantée de quelques arbres de type cépée.

Image de cépée de chênes et de Parrotia :



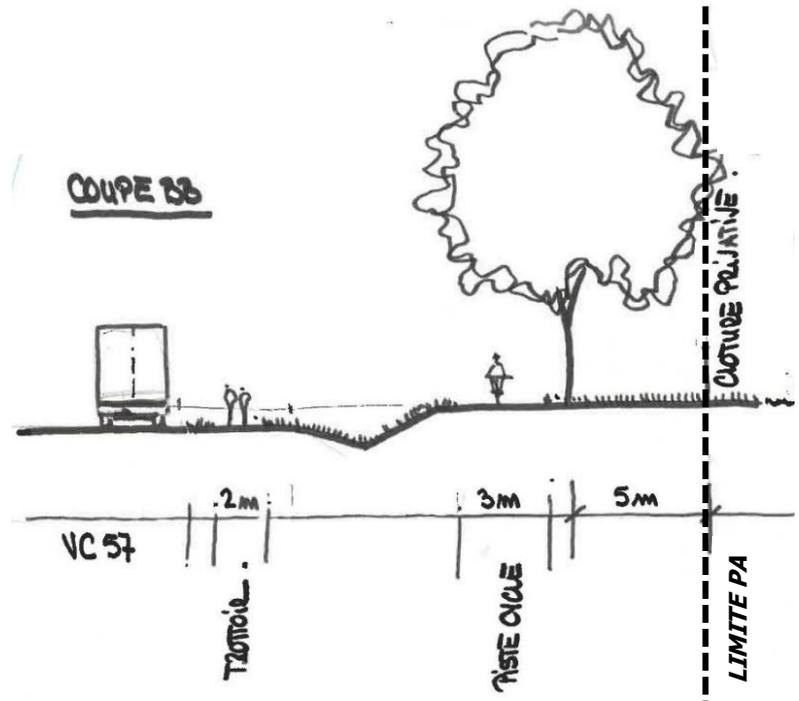
C5 - LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

Trottoirs et voie cycle :

Dans le cadre du projet et des aménagements de l'extension du Parc d'Activités et afin de favoriser les cheminements doux, des trottoirs seront créés le long de la voirie de desserte des lots.

Des aménagements seront proposés dans le cadre de la restructuration de la voie communale 57. Au vu de la largeur disponible, il pourra être proposé la réalisation d'un trottoir au droit de la voie de circulation puis d'une voie cycle en haut de talus et au pied de l'alignement des arbres conservés en frange Est.

Proposition d'aménagement
pouvant être envisagé :



*Coupe de principe du traitement envisagé
des abords de la Voie Communale 57.*

Aire de covoiturage :

A ce jour, il existe une **aire de covoiturage** réalisé par la commune de Kervignac au Nord de l'opération.



Parking de covoiturage existant.

