PERMIS D'AMENAGER

ZI du PORZO - Secteur OUEST

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 12

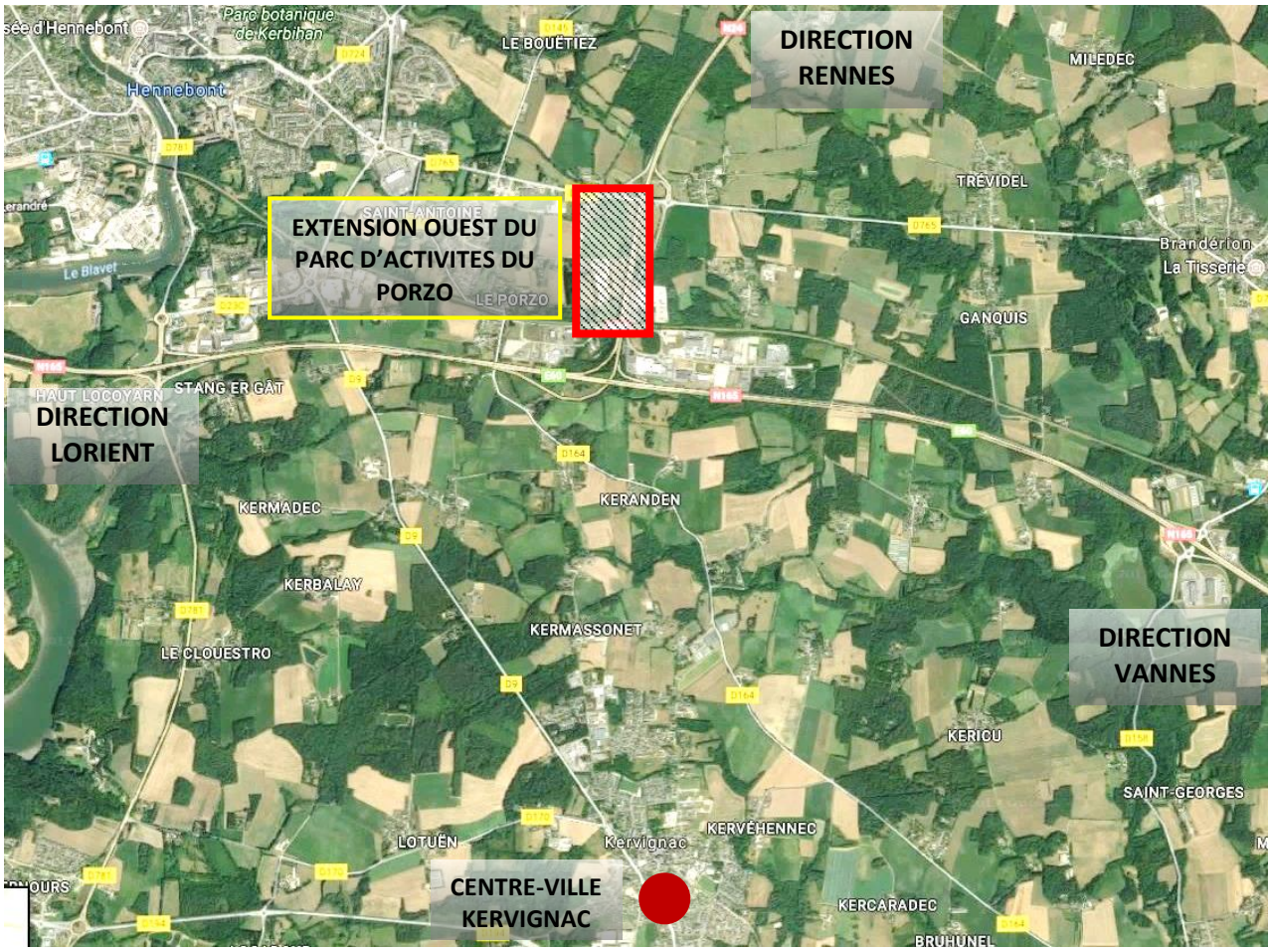
C1 - LE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE 12
C2 - LES ACCES 14
C3 - LA GESTION DES RÉSEAUX DIVERS 14
C4 - LE PROJET DE PAYSAGE 16
C5 - LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS 19

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.

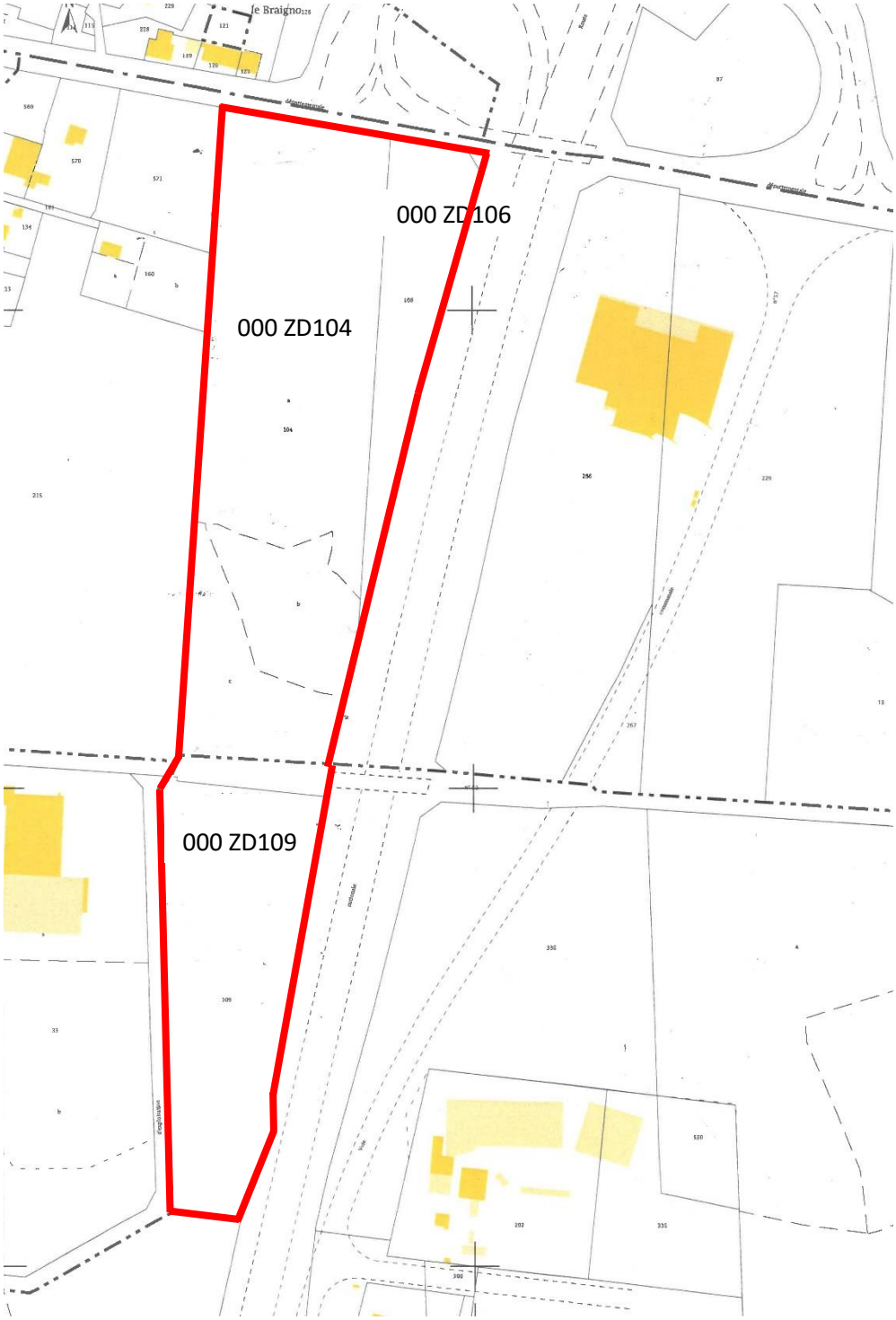
A2 - DESCRIPTION DU TERRAIN

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 pour la partie Nord et en Uia pour la partie Sud.

Le terrain retenu est d'une surface de 5,246 hectares cadastré en section ZD comme suit :

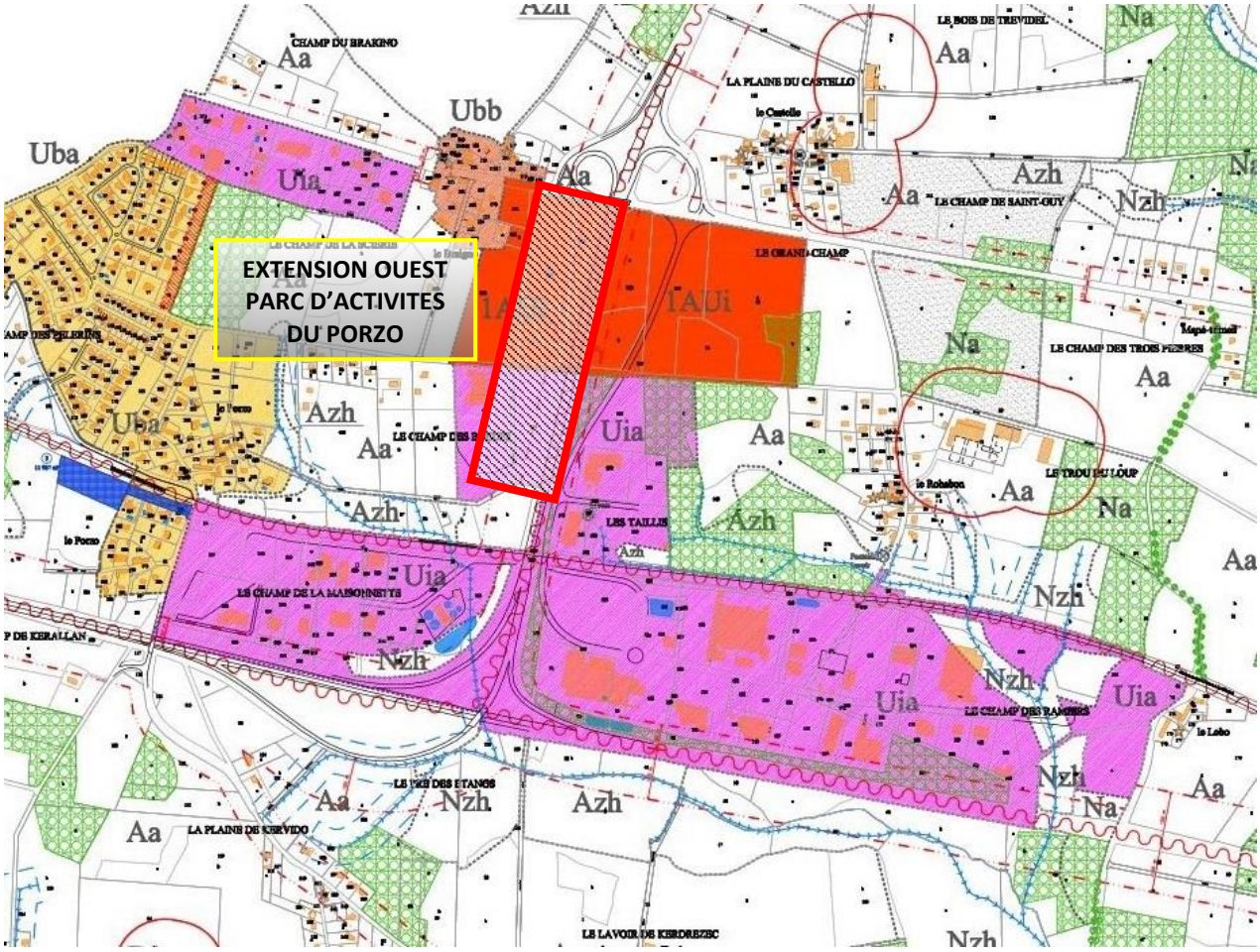
- Parcelles complètes :
  Parcelle ZD104 29 860 m². Parcelle ZD106 6 740 m². Parcelle ZD109 14 793 m².

EXTRAIT CADASTRAL



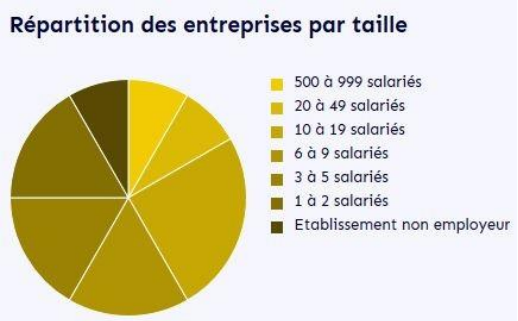
Dans le cadre de l'établissement du Plan Local d'Urbanisme de Kervignac, la marge de recul pour la Route Nationale 24, objet d'une étude paysagère spécifique, a été réduite de 100 mètres à 50 mètres.

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.

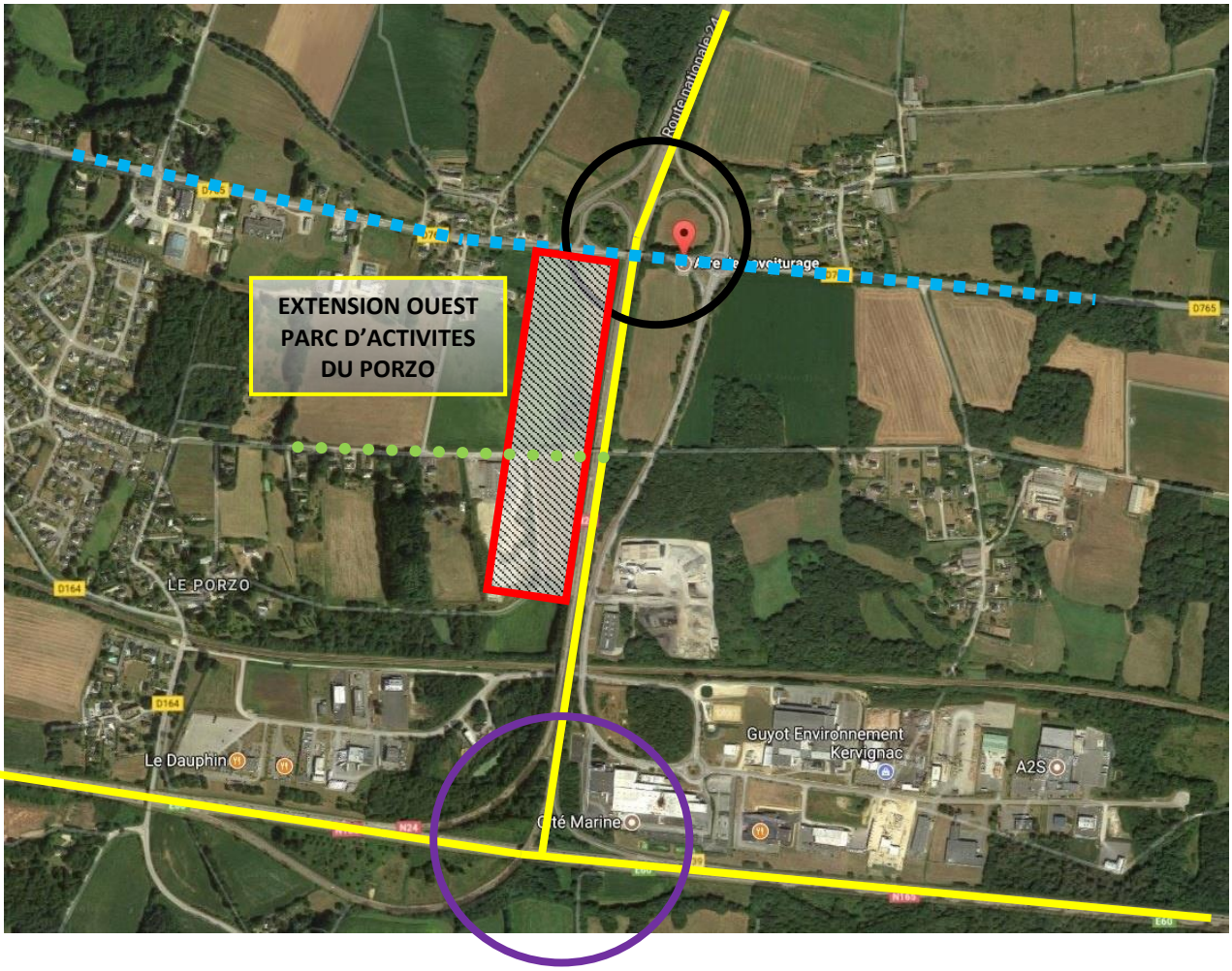
L'extension de Parc d'Activités du PORZO répond au double objectif :

- 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'ECHANGEUR DU BRAIGNO : Connexion entre la RN24 et la RD765.
- LE CHEMIN D'EXPLOITATION : Le chemin d'exploitation depuis la VC57.
- L'ECHANGEUR 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.

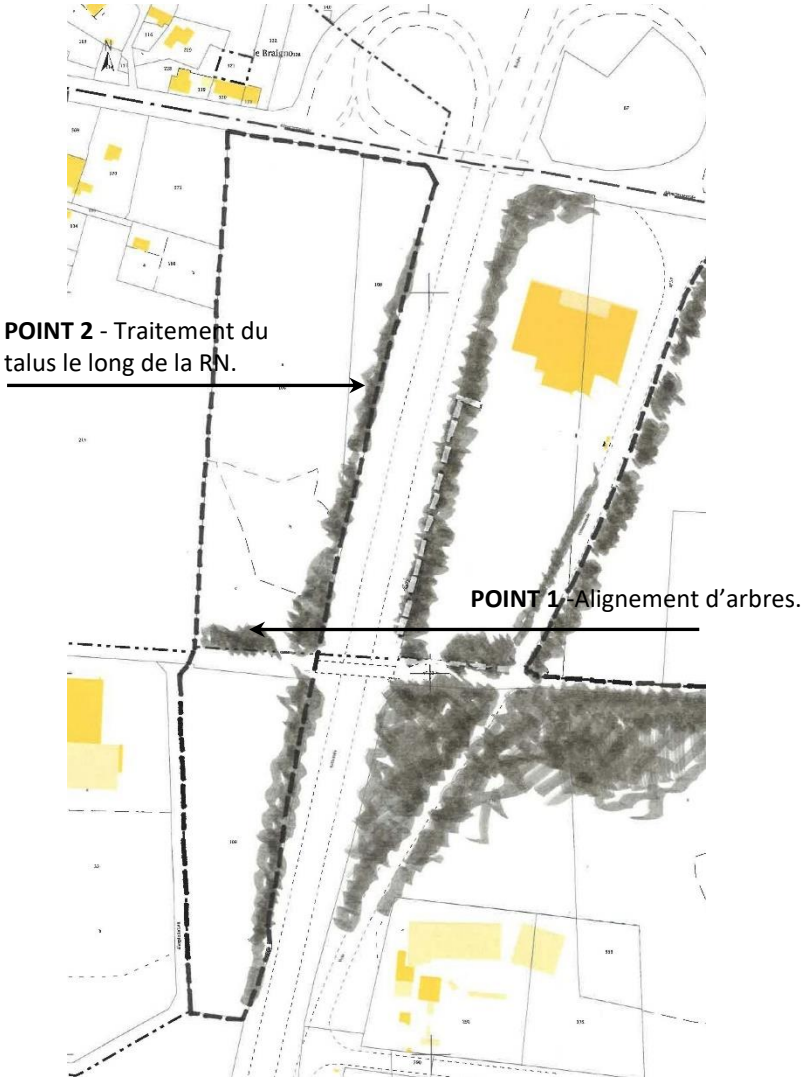
***Nota** : Sur l'échangeur, une aire de covoiturage a été réalisée par la commune de Kervignac.*

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 (parcelle Nord ZD104-ZD106) et une prairie permanente (parcelle Sud ZD109) avec la présence de taillis à l'Est au droit de la RN24.

LES ÉLÉMENTS PAYSAGERS SIGNIFICATIFS A CONSERVER



POINT 1 - ALIGNEMENT D'ARBRES

Le Chemin d'Exploitation est bordé ponctuellement au sud de la parcelle ZD104 de quelques arbres qu'il faudrait envisager conserver autant que possible hors recalibrage du chemin d'exploitation et passage de réseaux pour la viabilisation de l'extension.

POINT 2 - TRAITEMENT DU TALUS LE LONG DE LA ROUTE NATIONALE

Situées dans la bande de recul obligatoire des 50 mètres, les plantations installées sur le talus le long de la Route Nationale 24 sont essentielles dans la non-perception des futures constructions sur l'arrière.
Le maintien de ces plantations (arbustes et arbustes) sera un postulat.

PARC D'ACTIVITÉS A L'ARRIERE

Plantation côté Route Nationale

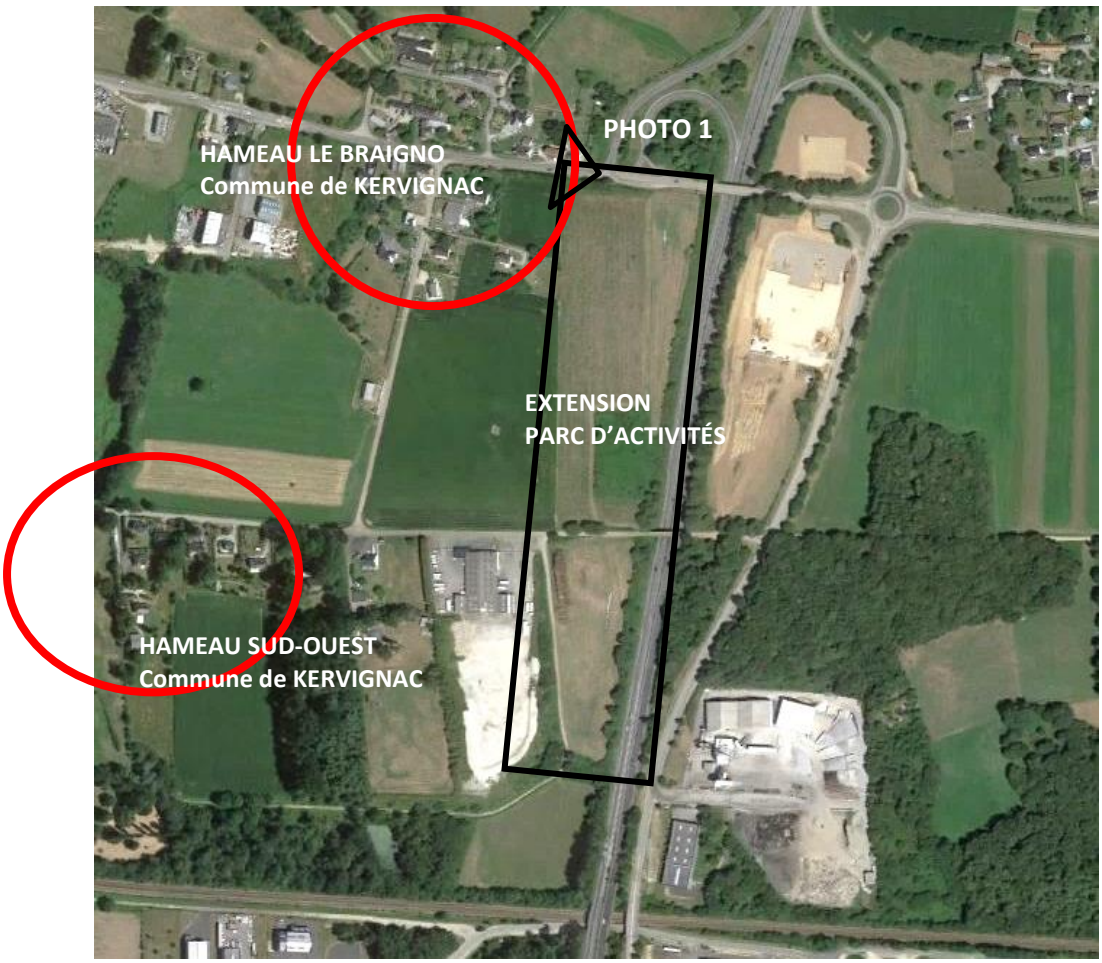
RN 12 A L'ARRIERE

Plantation côté Parc d'Activités.

PARC D'ACTIVITÉS A L'ARRIERE

B3 - L'ENVIRONNEMENT URBAIN - LES ENTITÉS URBAINES.

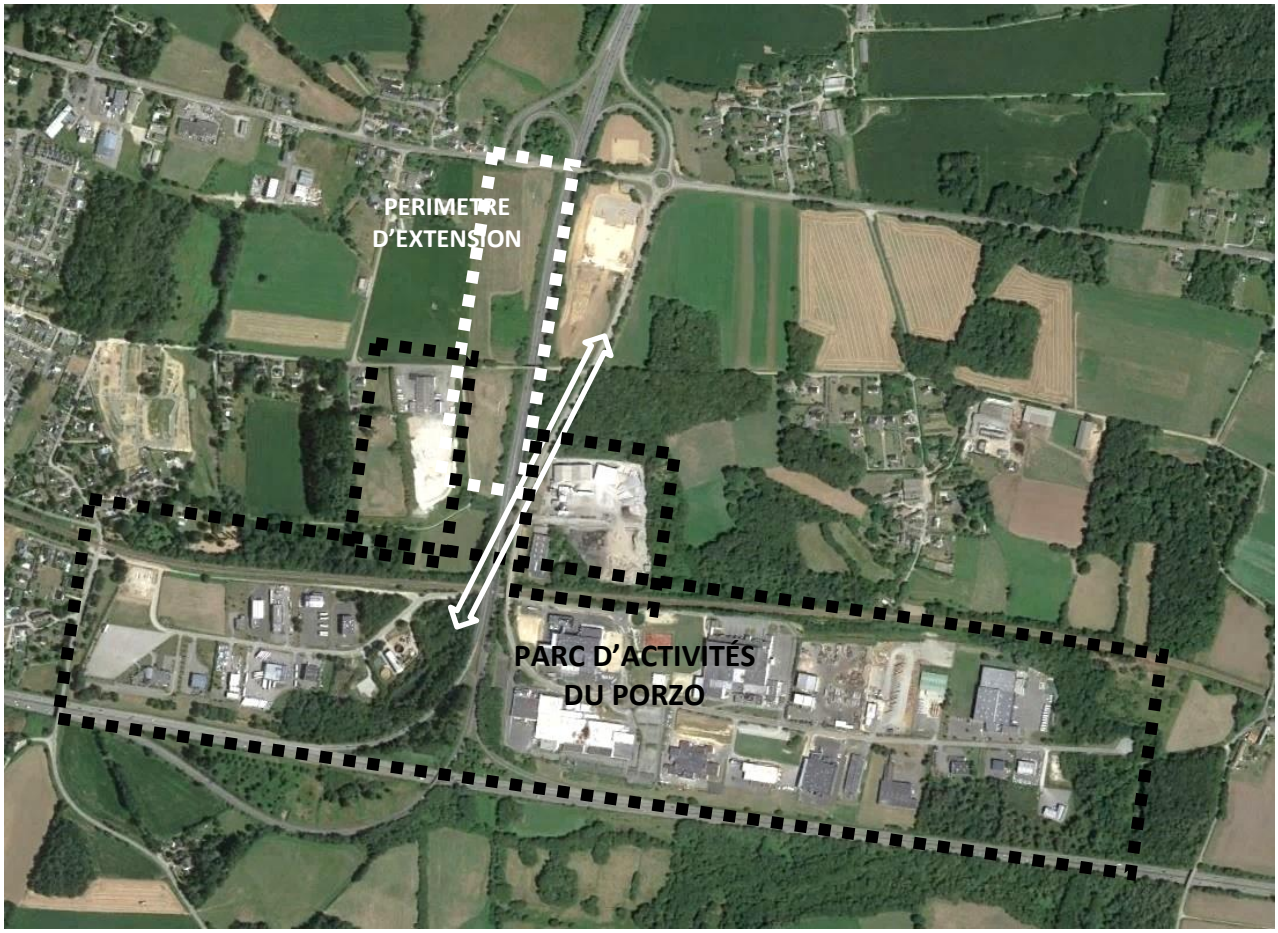
Le site est dans une zone fortement rurale avec la présence de deux hameaux pavillonnaires relativement proches au nord et au Sud-est de l'opération.



Hameau du BRAIGNO le long de la Route Départementale 765.

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.



C - LE PROJET

<u>Préambule</u> :

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 4 lots à destination de l'artisanat ou de la petite industrie. Les surfaces des lots seront comprises entre 4 202 et 14 790 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 artisanats) dans la continuité de la Zone Industrielle existante.

PROPOSITION DE DÉCOUPAGE

4 PARCELLES de dimensions diversifiées ont été créées pour augmenter l'offre.
- 3 parcelles de petite surface comprise entre 4 202 et 6 817 m²,
- 1 parcelle de taille moyenne (lot 9),

N° DE LA PARCELLE	***SURFACE FONCIERE***
PARCELLE 9	*14 790 m².*
PARCELLE 10	*4 202 m².*
PARCELLE 11	*5 204 m².*
PARCELLE 12	*6 817 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.

PROPOSITION DE DÉCOUPAGE PARCELLAIRE

La **surface totale du cessible** est de 31 013 m².

La **surface totale de l'extension** est de 51 189 m².

Cette surface ne prend pas en compte la surface du chemin communal (1 276 m²).

A noter que la parcelle cadastrée ZD109 (au sud de l'opération) sera dédiée à la gestion des eaux pluviales (création d'un bassin tampon).

Dans l'état actuel du dépôt du Permis d'aménager, il n'est pas envisagé la création de parcelle cessible sur cette parcelle ZD109 au Sud de l'opération.

C2 - LES ACCES

L'accès principal de la Zone d'Activités pour la desserte de tous les lots se fera par la réalisation d'une rue côté Ouest à partir de la Route Départementale n°765 au Nord de l'opération.
Les différents lots seront accessibles par la création de cette rue interne de 200 mètres de long.

Le lot n°12 qui pourrait être divisible sera également accessible par le Chemin d'exploitation côté Sud mais uniquement pour les véhicules légers du personnel.

C3 - LA GESTION DES RÉSEAUX DIVERS

C3-1 Les Eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées par un collecteur situé sous la voirie. Des grilles seront posées en nombre suffisant pour assurer l'évacuation des eaux.
Les eaux de ruissellement des parcelles devront également rejoindre le réseau positionné sous la voirie.
Ce collecteur longera la parcelle 109 pour rejoindre un bassin de rétention, d'un volume de 1630 m³ au sud de la parcelle 109.
Des ouvrages de rétention régulent les débits à 2 litres/seconde par hectare en cas de pluie d'occurrence décennale.
Le bassin sera équipé, en sortie, d'un dégrilleur, d'une surverse de sécurité, d'une cloison siphoïde permettant de piéger les hydrocarbures et d'une vanne d'arrêt en sortie pour contenir les pollutions éventuelles.
Tous ces éléments seront intégrés à l'ouvrage de régulation.

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 posé sous le trottoir de la voie de desserte aux lots pour un raccordement sur le collecteur de la route de Mané-Braigno.
Ce réseau longera le chemin le long de la parcelle 109 jusqu'au Sud de cette dernière et sera raccordé au réseau de la commune existant au niveau de la rue de la VC n°57 situé à l'Est de la RN24 via un fourreau existant.
Un poste de refoulement sera mis en place en amont du fourreau pour permettre l'écoulement des eaux usées. Le refoulement passera ensuite dans le fourreau passant sous la RN24.

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

Chaque lot sera desservi par un branchement particulier à l'amont duquel sera placée une boîte à passage direct située à environ 1 mètre à l'intérieur de la parcelle privée.

C3-3 Electricité.

L'alimentation électrique du lotissement se fera à partir du poste de transformation existant, situé au Sud du projet, le long de la route Mané-Braigno.
Ce poste est équipé d'une armoire de commande pour l'alimentation de l'éclairage public.
Le réseau sera souterrain et suivra le tracé des voies à réaliser.

L'établissement du réseau a fait l'objet d'une convention entre la commune et Morbihan Energies.
Chaque lot sera équipé d'un coffret implanté à l'entrée de chaque lot, hormis le lot n°12 qui sera équipé de deux branchements dans l'éventualité d'une division.

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.

Le réseau téléphone se fera à partir de la chambre L4T existante, située le long de la RD765 pour les lots.
Le lot n°12 étant divisible, un deuxième branchement sera à prévoir et celui-ci sera raccordé au réseau existant via la chambre L1T situé sous le chemin le long la parcelle 109.

Chaque lot sera équipé d'un citerneau béton, implanté à l'entrée de chaque lot et bénéficiera de deux fourreaux.

C3-5 Gaz.

Le réseau gaz sera mis en place sur l'ensemble du projet.
Un branchement et un coffret gaz sera implanté à l'entrée de chaque lot, hormis le lot n°12 qui sera équipé de deux branchements, dans l'éventualité d'une division.

C3-6 Eau potable.

Les lots n°9 à 12 seront raccordés au réseau existant situé le long de la RD765.
Le lot n°12 étant divisible, un deuxième branchement sera à prévoir, celui-ci sera raccordé au réseau existant sous la route de Man- Braigno.

Un réseau d'alimentation d'eau potable sera posé sous la voie de desserte.

Chaque lot sera équipé d'un branchement individuel, se terminant dans un citerneau situé à environ 1 mètre à l'intérieur de la parcelle privée.

Deux poteaux incendie seront posés et raccordés au réseau principal par une canalisation positionné au niveau du virage de la voie de desserte et le long de la route de Mané-Braigno.

C3-7 Eclairage public.

La nouvelle voie seront éclairés par des candélabres. Leur nombre et leur implantation respecteront l'arrêté du 27 décembre 2018 sur les nuisances lumineuses.
L'alimentation électrique se fera à partir de l'armoire de commande du poste de transformation, situé au Sud du projet, le long de la route Mané-Braigno.

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.

C4 - LE PROJET DE PAYSAGE

Cornouiller

Chêne

FRANGE NORD ET NORD-OUEST

Afin de limiter la covisibilité de la nouvelle opération avec le hameau du Braigno, une bande plantée sera prévue sur toute la façade nord du lot n°09 ainsi qu'en façade Nord-Ouest du lot n°09.
Ces plantations seront faites sur un merlon d'une hauteur moyenne d'1,50 mètre.

Ces bandes seront plantées d'arbres de haute tige et de massifs arbustifs.

- 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

FRANGE EST

La végétation sera conservée sur espace public et sera confortée par le recul obligatoire de 50 mètres par rapport à l'axe de la Nationale 24.

Sur cette bande de recul, ne pourront y être aménager ni stationnement ni de mise en œuvre de stockage. **De ce fait, cette bande sera traitée en espaces verts**.

FRANGE SUD

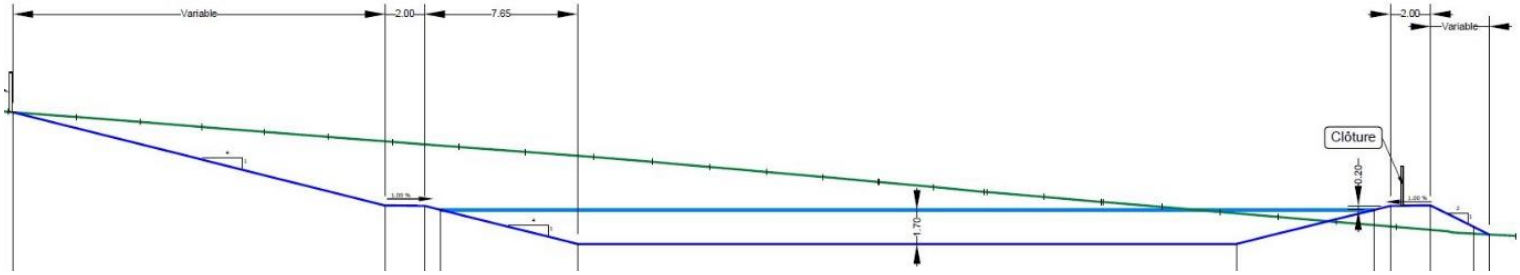
Au sud du lot n°12, quelques chênes de belle qualité seront conservés sur emprise publique.
La réalisation des réseaux, des voiries et de l'accès Sud de la parcelle 12 devra être garante du maintien de ces arbres.

Sur la parcelle ZD 109, à l'extrême sud de l'opération, le bassin de rétention et de gestion des eaux pluviales sera réalisé et sera largement plantés d'arbustes et d'arbres tige pour faciliter son intégration à l'environnement bocager.

Présence d'un petit bosquet de chênes à conserver au sud de la parcelle n°12.

LE BASSIN TAMPON

Le bassin tampon nécessaire pour la gestion des lots 9 à 12 sera réalisé en point bas de la parcelle ZD 109.
Cet ouvrage hydraulique d'un volume utile de 1 630 m^3 s'insèrera dans le terrain avec des pentes relativement faible pur permettre un entretien facilité.



Coupe en long sur le bassin.

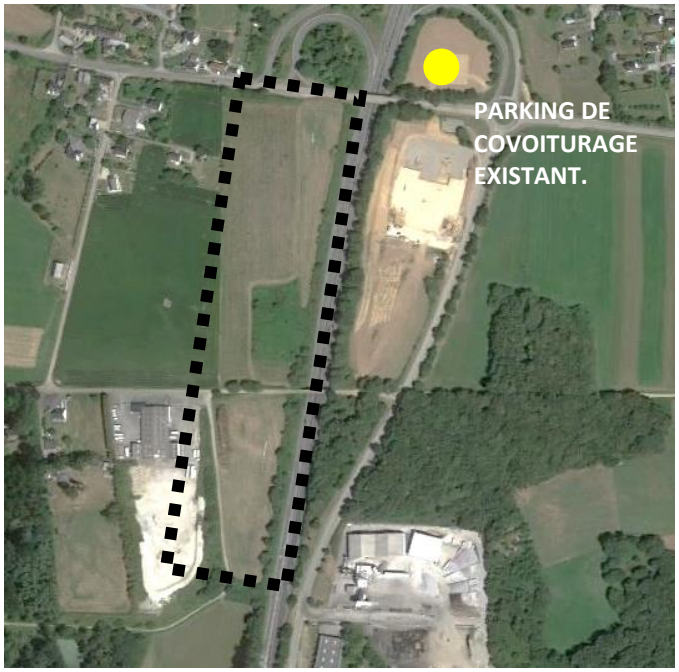
Ce bassin sera clôturé à l'aide d'une clôture grillagée d'une hauteur de 1,80 mètre de couleur verte ou simplement galvanisé teinte grise.
Un portail d'accès aux véhicules d'entretien sera également prévu. Il aura une hauteur similaire à la clôture et sera composé de deux vantaux ouvrant à française.

Ce bassin sera également planté d'arbres et d'arbustes à dominante bocagère pour atténuer son impact (chênes, merisiers, saules, noisetiers, sureaux, houx, cornouillers etc.).

C5 - LES DÉPLACEMENTS ALTERNATIFS

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

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



Parking de covoiturage existant.