

Agglo Bocage Bressuirais - Commune de Moncoutant

Agglo Bocage Bressuirais

27 Boulevard du Colonel Aubry
BP 90184 - 79304 Bressuire
Cedex

Tel: 05 49 81 19 00

Fax: 05 49 81 02 20



Parc d'activités de La Forestrie

Dossier de Permis d'Aménager

PA 2 : NOTICE DE PRESENTATION DU TERRAIN ET DU PROJET D'AMENAGEMENT PREVU

Décembre 2020

RENNES

Parc d'activités trifonctionnelles
1 rue des commerces - BP 90184
79304 BRESSUIRE Cedex

Tél. 02 99 14 55 70

Fax 02 99 14 55 67

nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Billon de Prétaigne
et avenue d'Estimoteux
4 rue du Capitaine REBEL
44100 NANTES

Tél. 02 40 94 92 40

Fax 02 40 63 03 93

rennes@ouestam.fr

www.ouestam.fr



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

CONTEXTE

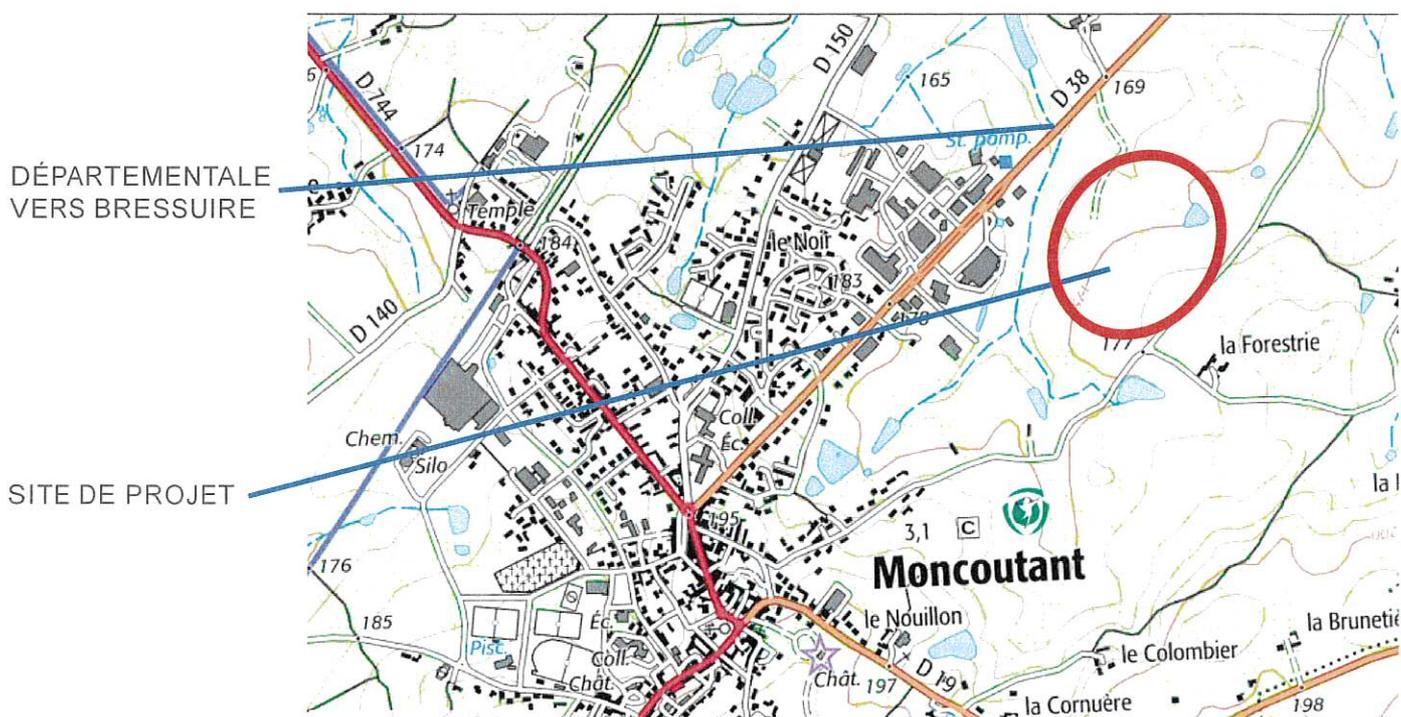


Situation géographique - Source: Géoportail.gov.fr

Commune de 3200 habitants s'étirant sur un territoire d'environ 26,32 km², Moncoutant fait partie des communes de la communauté d'agglomération Bocage Bressurais. La commune se situe en limite de département, proche de la Vendée.

Elle se situe au Sud-Ouest de Bressuire, à proximité des routes départementales D744, D38 et D19, axes menant à Bressuire et connectant aux routes nationales 149 et 249.

De par sa localisation au nord de la commune, le long de la D38, axe menant à Bressuire et sa position en lisière d'urbanisation, le site de projet offre une situation idéale pour l'accueil d'un projet de Parc d'activités. Il est situé en entrée de bourg, dans un environnement urbain déjà à vocation d'activités économiques et constitue l'extension du parc existant.



Situation géographique - Source: Géoportail.gov.fr

IMPLANTATION

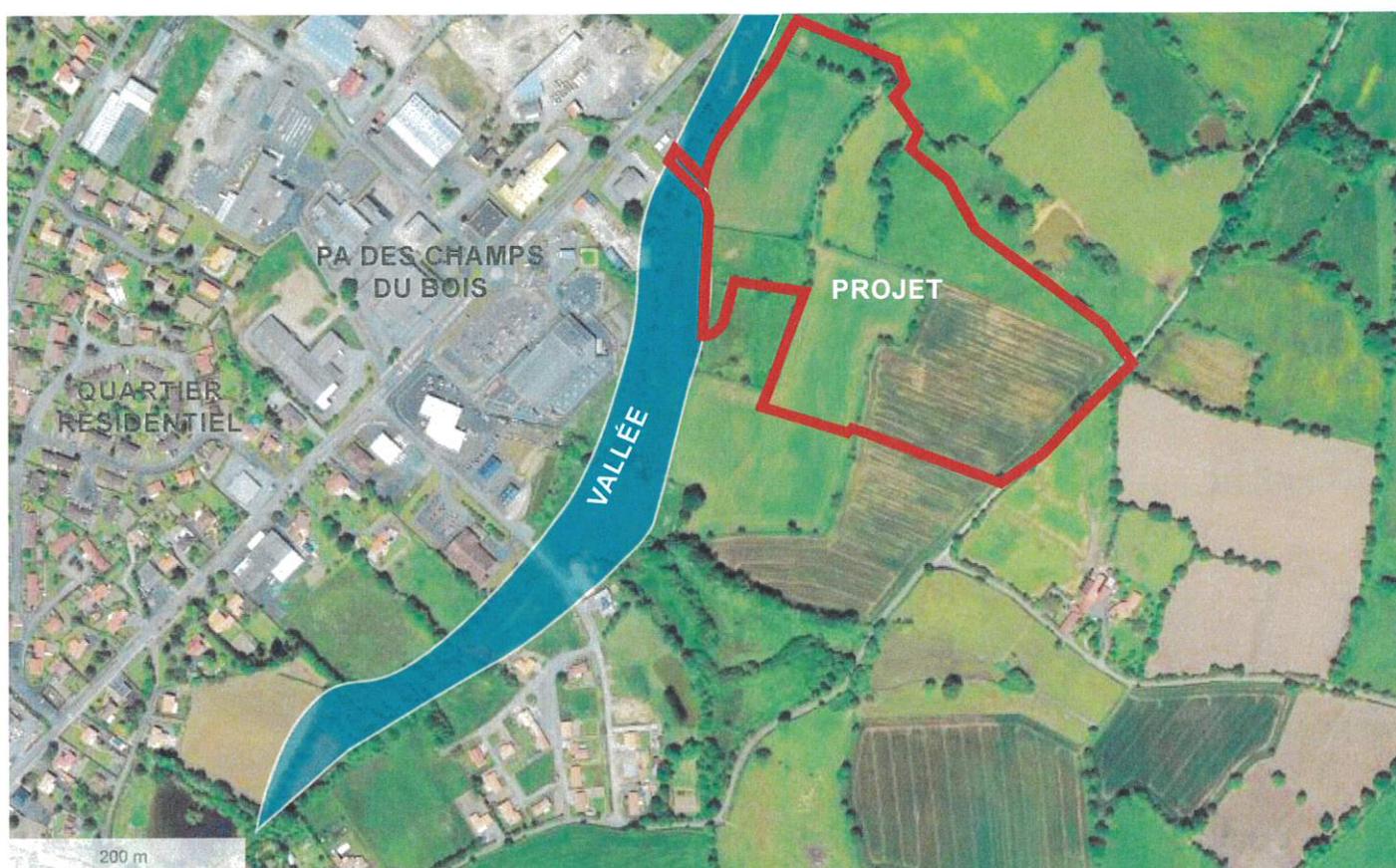
La future zone d'activités de la Forestrie est formée de prairies en entrée d'agglomération bordées à l'Ouest par un parc d'activités existant « Les champs du Bois », réparti de part et d'autre de la RD. Cette frange urbaine apparaît assez compacte et majoritairement caractérisée par de l'activité artisanale, commerciale et petite industrie.

Le site est séparé du parc d'activités existant par un ruisseau affluent du ruisseau de La Guérinière, coulant au nord de la commune. Ceci offre au site une présence discrète dans le paysage.

Le site de projet est marqué par une trame bocagère encore bien présente.

Depuis l'extérieur du site les vues sur le projet sont limitées. En effet, le site est ceinturé par des haies bocagères, la ripisylve d'un ruisseau et l'urbanisation existante à l'Ouest. Depuis la RD 38, la ripisylve bordant le ruisseau formera un premier plan paysager de qualité au projet.

Au sommet du léger coteau sur lequel prend place le projet, le site est mis à distance des paysages agricoles situés à l'Est par les routes bordées de haies menant aux exploitations.



source géoportail: les distances désignent le diamètre des cercle de déplacement

MILIEU NATUREL

Le projet s'implante sur un coteau en pente douce, dans un paysage bocager où cohabitent prairies et espaces cultivés. Un ruisseau longe sa bordure sud et marque la limite entre l'urbanisation existante et le site. Une distance de plus 10m par rapport au cours d'eau sera respectée dans la mesure où le ruisseau est situé sur une parcelle appartenant à la zone N, hors des limites de projet, ce qui permettra le développement de ses berges.

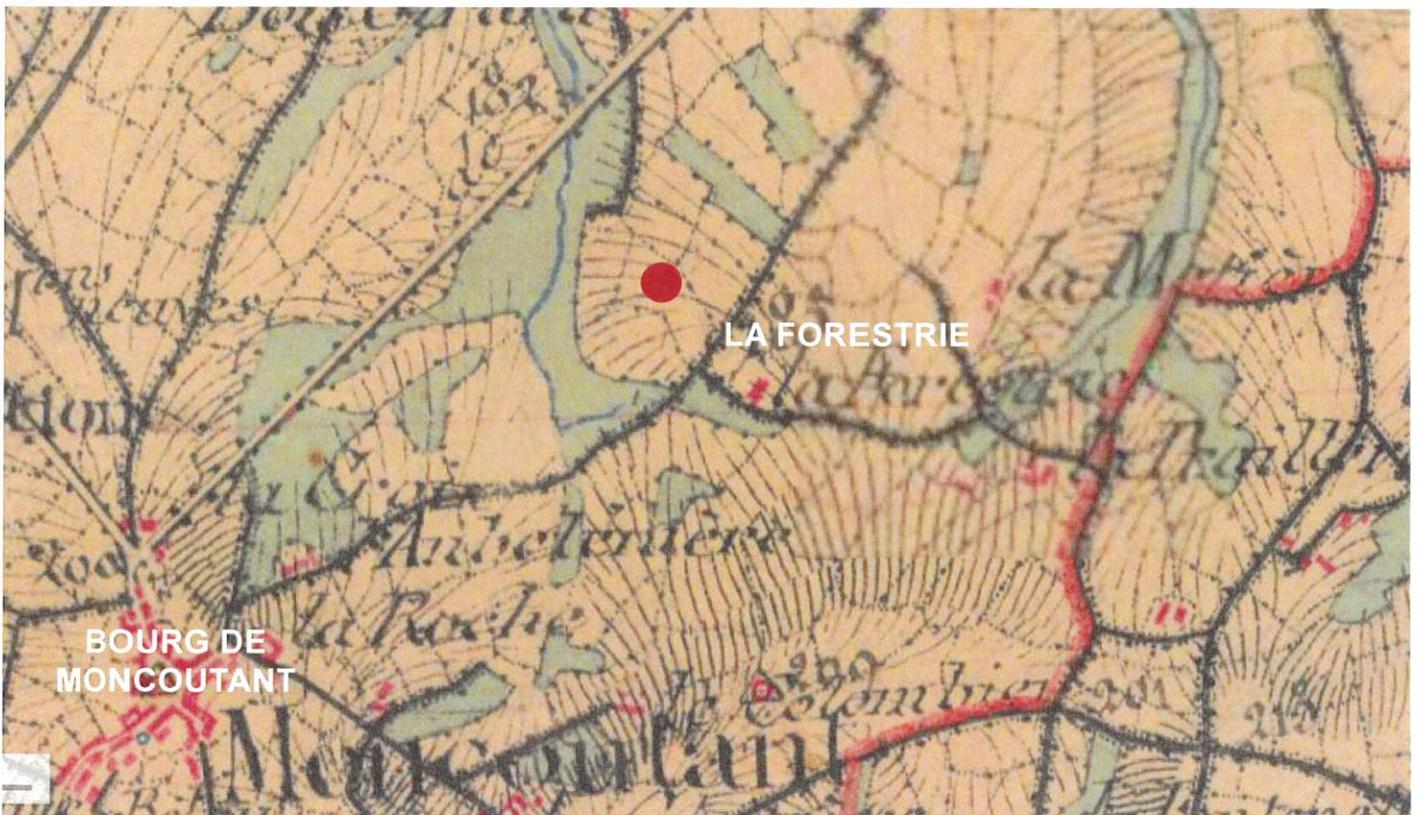
Un ouvrage sera cependant nécessaire à son franchissement pour bâtir l'accès principal au site de projet.

SITUATION

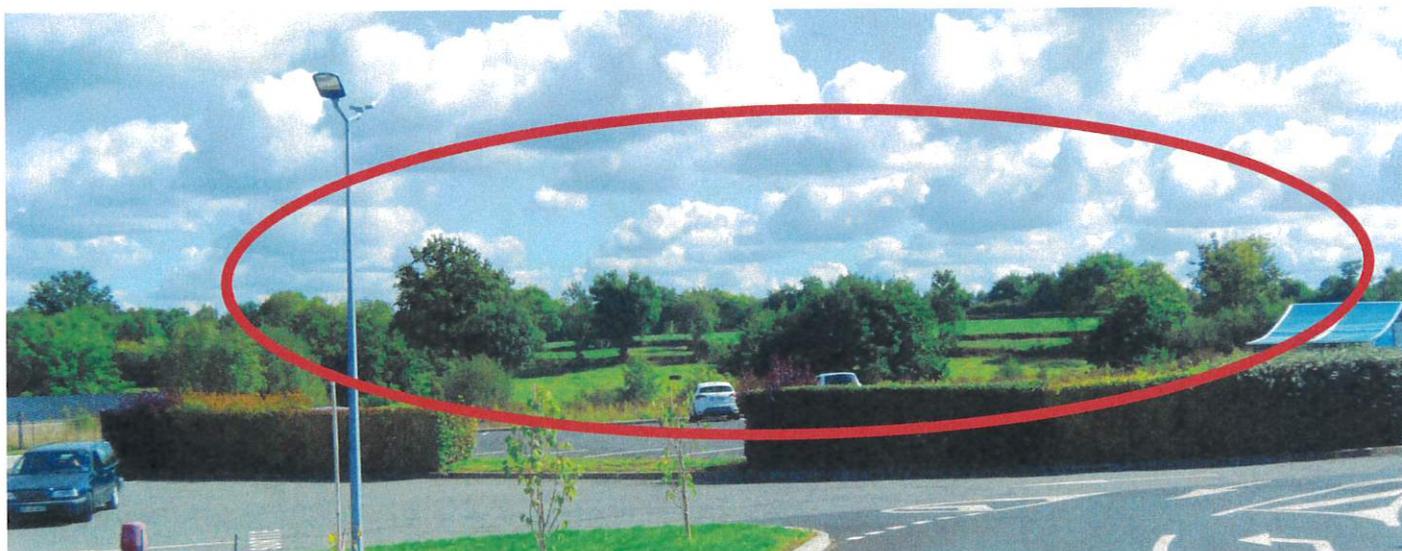


source ign géoportail

source Cadastre Cassini géoportail



vue 1



Depuis le parking du super U

vue 2



Vue depuis la RD 38

LE PAYSAGE ET LA VÉGÉTATION

Implanté sur un coteau au relief peu élevé et compte tenu de la présence d'une végétation bien développée, la visibilité du site dans son contexte paysager reste relativement faible.

Depuis la D38, des ouvertures sur le site existent ponctuellement, ce qui offre un angle de visibilité intéressante pour les entreprises qui s'y installeront.

Depuis le centre-bourg et les maisons bordant la rue de la Caillère, la visibilité sera faible en raison du maillage bocager et alignements de peupliers présents aux abords du ruisseau et de sa vallée.

Un chemin agricole bordé de haies bocagères traverse en partie le site du nord au sud. Celui-ci sera conservé et prolongé en tant que support de liaisons douces. Un maillage de haies bocagères peu dense constitue l'espace. Lorsque cela est possible, le découpage parcellaire du projet s'appuie sur celui-ci. Le renforcement de cette maille bocagère sera encouragé par le biais du règlement interne à l'opération, sur les parcelles privées.

Ainsi, de par la végétation existante le projet de parc d'activité bénéficie d'une bonne intégration paysagère qui sera encore complétée par la plantation au sein du projet.



Photo aérienne du site: Source Géoportail

1.4 LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES

1.4.1 LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Le projet de parc d'activité envisagé est située en zone 1AUxb au PLUi d'agglo Bocage Bressuirais 2020-2030, arrêté le 17 décembre 2019. Le site fait également l'objet d'une OAP économique qui identifie celui-ci comme ZAE structurante. La zone 1Auxb constitue une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation pour l'accueil d'activités économiques structurante.

Les Orientations d'aménagement:

Les orientations d'aménagement indiquent une connexion viaire avec la RD 38, impliquant la traversée du ruisseau et sa vallée humide. Elle préconise également le renforcement de la trame verte et bleue sur les limites du site et la mise en œuvre d'une démarche ERC sur la zone humide impactée par le projet (voir schéma extrait de l'OAP ci-dessous)

1.4.2 LES SERVITUDES

La zone d'étude n'est concernée par aucune servitude réseau en dehors d'une ligne HTA. Les seules servitudes présentes sont donc liées aux éléments patrimoniaux : zones humides, haies à protéger au PLU et chemins de randonnée.

1.4.4 DOSSIER LOI SUR L'EAU

Toute opération d'aménagement de zone en vue de l'urbanisation dont la superficie totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1 hectare et inférieure à 20 hectares, est soumise à déclaration au titre de la loi sur l'Eau.

Compte-tenu de la taille de l'opération, elle est soumise à dossier Loi sur l'eau.

Il a ainsi été prévu d'utiliser les capacités d'infiltration du sol pour gérer les eaux pluviales du projet et ne pas impacter le milieu environnant. Des principes de rétention /infiltration ont été prévus comme décrit dans le programme des travaux afin de gérer les eaux pluviales sans aménagement de bassin en espace public.

Le projet est soumis aux dispositions du code de l'environnement relatives aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements.

ZONES HUMIDES

Un diagnostic zone humide réalisé dans le cadre de l'étude d'impact à partir de critères pédologiques essentiellement. Le projet intègre majoritairement des mesures d'évitement mais impacte tout de même 1600m² de prairies humides localisée au sud d'un plan d'eau, au nord du lot n°17. Une mesure de compensation prévoit la création de deux mares de 500 m² à 600 m² et la restauration du plan d'eau central, très dégradé, d'une superficie de 2700 m².

SCHEMA DE PRINCIPE D'ORGANISATION

Afin d'avoir une démarche cohérente, une réflexion sur l'ensemble du secteur concerné par l'OAP a été menée. Elle est formalisée par le schéma de principe d'organisation ci-dessous englobant le présent site.

La réflexion s'est portée sur la trame verte et bleue, la répartition des lots, les voies de dessertes et liaisons douces.

Le plan d'aménagement s'inscrit dans les orientations d'aménagement prévues sur le secteur. A terme, l'urbanisation s'articulera sur une voie primaire (en rouge sur le schéma ci-dessous). Des voies secondaires (portées en orange) desserviront les différentes constructions.

Il s'agit de répondre aux orientations d'aménagement, mais surtout d'y formaliser les enjeux de développement durable précédemment cité. Le principe d'organisation s'articule sur une voie principale de desserte, s'articulant le long de la trame bocagère existante, sur laquelle se répartissent les lots. Différentes placettes ponctuent les voies, permettant les retournements et le stationnement.

La voie principale se compose d'une chaussée ainsi que d'une voie dédiée aux liaisons douces séparée par un terre-plein central ou une noue. Les noues jouent alors plusieurs rôles, ceux de séparation physique entre les flux et infiltration des eaux de ruissellement.

Le parti pris repose sur l'inscription du projet dans son site par le renforcement des trames vertes et bleues et les corridors écologiques.

Trame bleue

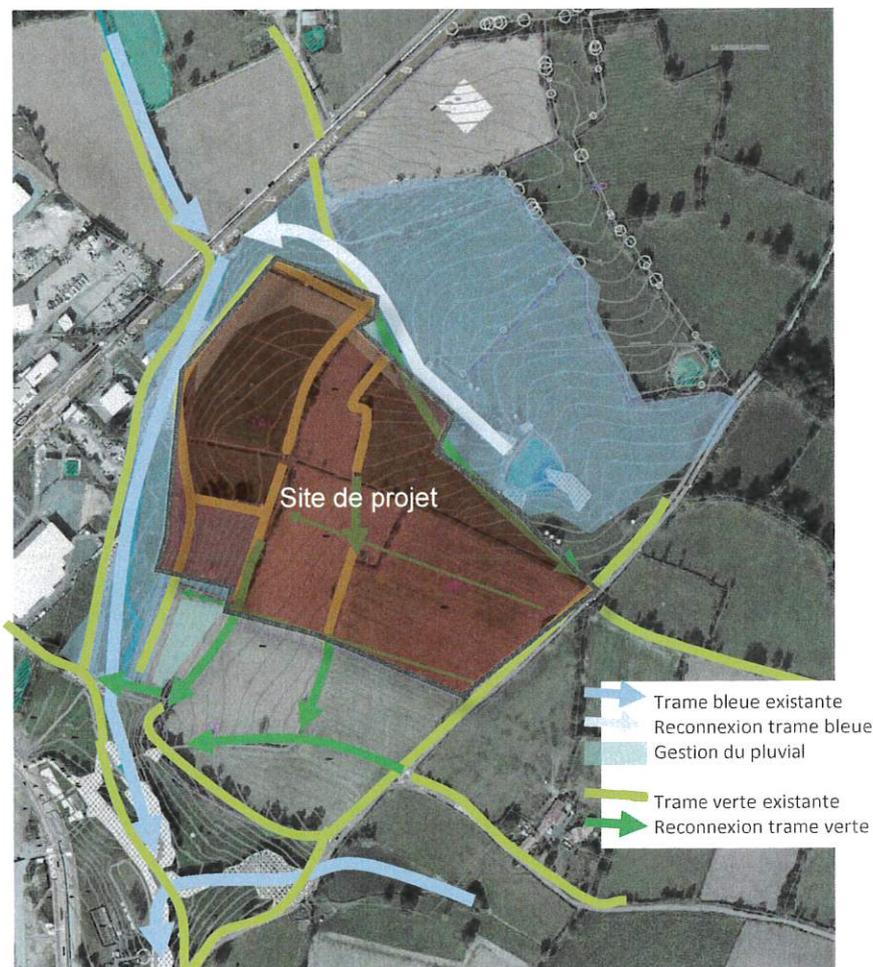


Il est proposé de renforcer la trame bleue par la mise en valeur de l'écoulement dans le cadre des mesures compensatoires et la gestion des eaux pluviales au nord du projet.

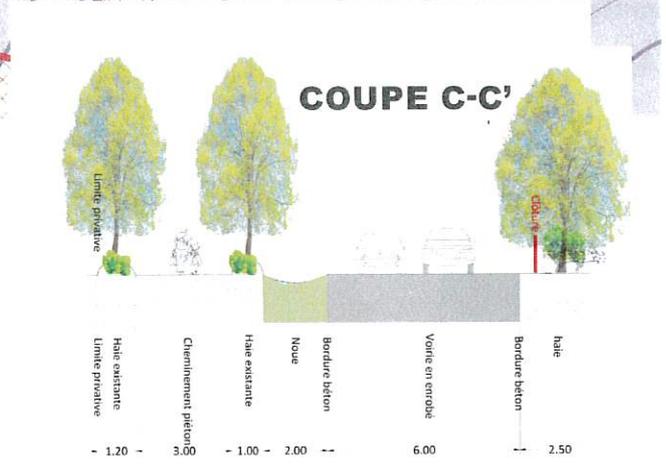
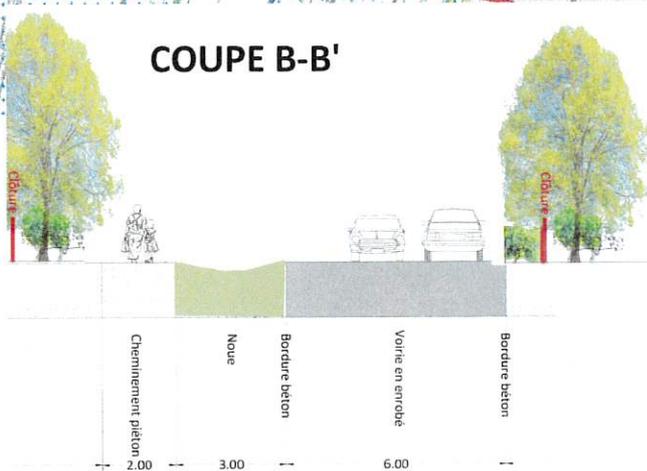
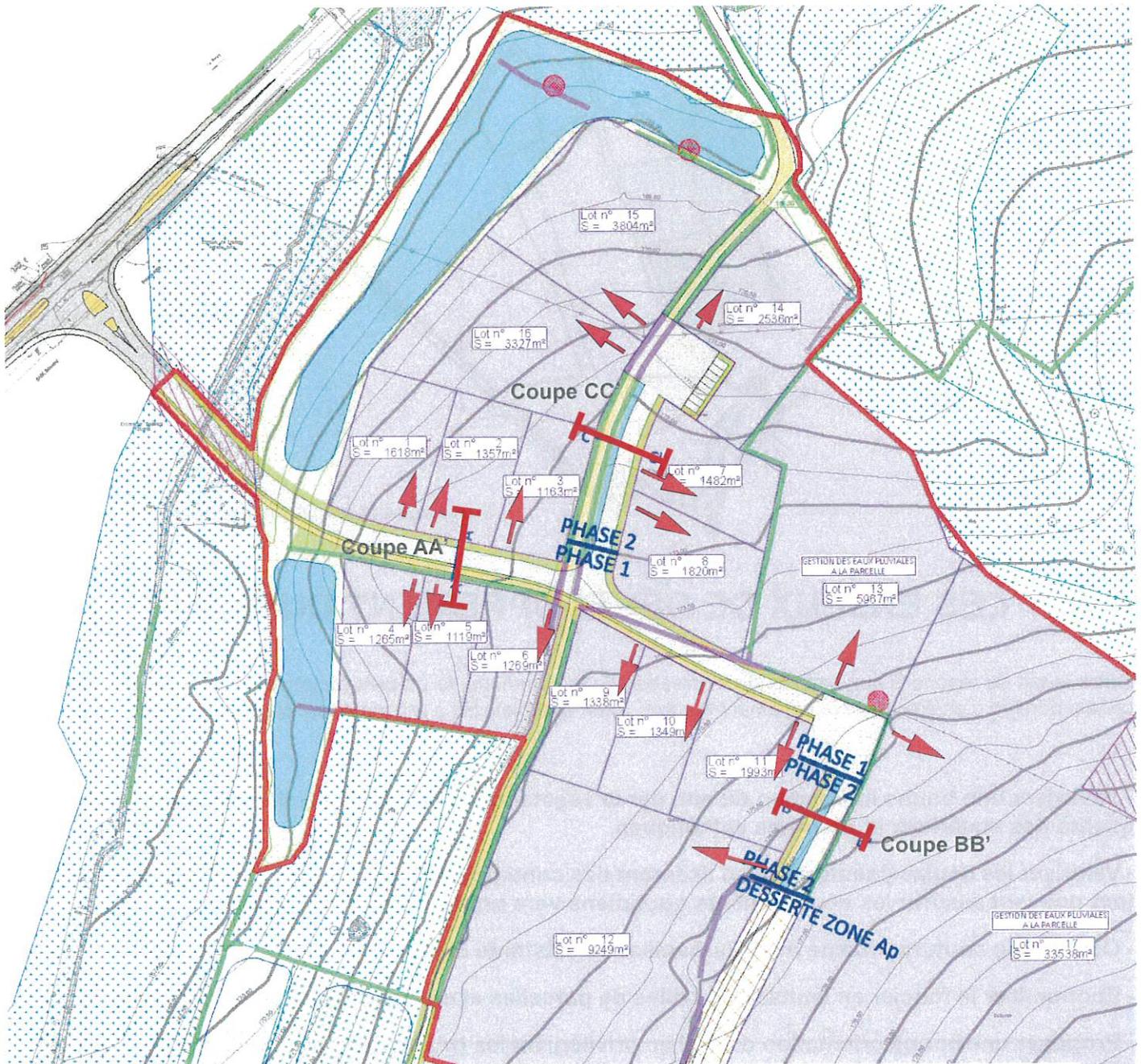
Trame verte



Il est proposé de renforcer la trame verte par le prolongement et la mise en continuité des haies existantes.



PLAN DE PRINCIPE D'AMENAGEMENT SUR LE SITE DE PROJET



RD 92 24B123 = axe Paris - Ailly

Programme:

La surface totale du projet est de 9,4 ha dont environ 2 ha d'espaces publics.

La surface cessible totale est estimée à 74 194m² environ sur l'ensemble du projet.

La gestion des eaux pluviales sera obligatoirement intégrée à la parcelle sur les lots n°13 et 17.

Accroches urbaines

Le présent projet viendra compléter l'urbanisation de la ZA de Moncoutant et ainsi étendre l'offre de cette Zone d'Activité Economiques structurante pour le territoire. Il sera prolongé par une future extension au sud du site, dans le périmètre de l'OAP.

L'accès principal au site a lieu par la route de Paris.

Les accroches piétonnes et deux-roues seront confortées et aménagées. L'ensemble de ces parcours constituera un maillage complet sur l'opération.

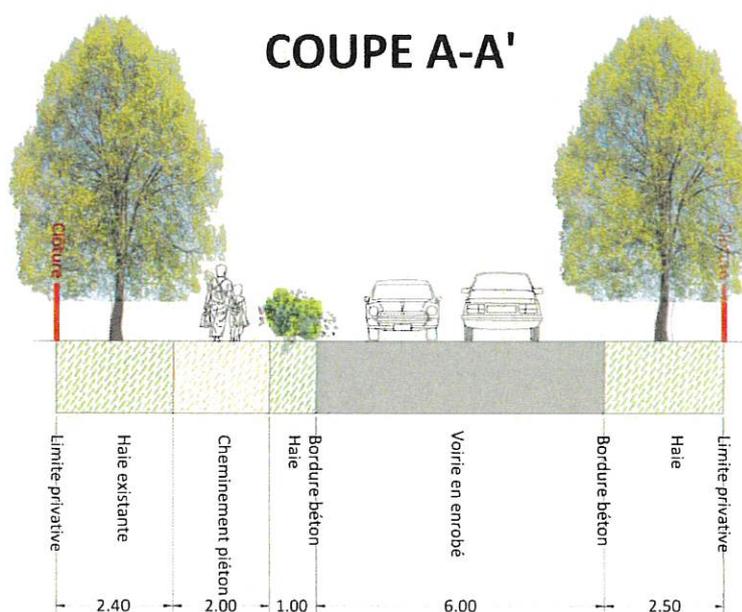
Profil de voirie:

La voie primaire de desserte Est-Ouest (coupe AA') est constituée d'une voie de 6 m. Les piétons disposent d'une voie qui leur est dédiée, séparée de la chaussée par un terre-plein paysager.

Sur la partie orientée nord-sud, l'axe principal change de profil. L'organisation et le dimensionnement des voies restent les même mais le terre-plein devient noue large de 3m.

Sur les axes secondaires, une voie dédiée aux liaisons douces prend place sur le chemin creux existant. Les haies sur talus sont doublées d'une noue suivant la ligne bocagère et mettant ainsi à distance la voie de 6m, support des flux routiers.

Les voies se terminent par des aires de retournement de 24x24m libre de tout obstacle.



RC n° 26/03/2023 = ok pour intégration

Concernant les enjeux paysagers:

Du fait de la démarche environnementale qui dicte l'aménagement et les choix de matériaux, nous cherchons à conserver au maximum une écriture globale rustique. Nous cherchons à réduire les emprises au sol des voiries en optimisant leur linéaire global et leurs largeurs.

La gestion des EP est de type alternatif, avec le minimum de réseau enterré et un maximum de noues réparties sur l'ensemble du domaine public. Cette trame dite « bleue » de gestion des EP se superpose avec la trame dite « verte » des espaces verts et des haies.

Nous conservons une grande partie de la trame bocagère et l'utilisons comme limites parcellaires lorsque cela est possible. Pour maintenir un équilibre entre l'urbanisation et son environnement existant, le projet tend à conserver au maximum la végétation présente sur site

Le terrain présente un devers homogène vers l'Ouest, l'aménagement vise à conserver au maximum l'assiette du terrain et de limiter les déblais et remblais.

La valorisation des abords de la zone marquera fortement l'ambiance paysagère du site, notamment par le renforcement de la trame bocagère. Les haies existantes aux abords seront complétées afin de retrouver une trame arborée dense. Les espaces verts seront traités de manière simple s'intégrant au caractère naturel du site.

L'entrée du parc d'activité constitue un enjeu fort et les espaces naturels ou paysagers tels que la vallée du ruisseau et les espaces de rétention des eaux pluviales participeront à sa valorisation.

TRAITEMENT DES PARCELLES:

Un soin sera apporté au traitement des limites de parcelles et clôtures : les limites extérieures du site seront plantées de haies vives constituées d'essences locales et bocagères. Les haies à planter sur les limites extérieures du projet en limite d'espace public sur les lots 1,4, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 seront plantées par l'aménageur, mais les clôtures resteront à la charge des acquéreurs ainsi que leur entretien. Les autres haies et clôtures restent à la charge des acquéreurs.

La clôture prendra la forme d'un grillage en treillis soudé sur poteaux métallique à maille rectangulaire d'une hauteur de 1,5m à 2m et de couleur anthracite (RAL 7016).

Le portail s'il existe, il sera constitué d'un barreaudage métallique vertical de même couleur que la clôture.

Les entrées seront soignées et devront prévoir l'intégration des coffrets et boîte aux lettres. Ces derniers seront intégrés dans un muret maçonné enduit de teinte grise. Les murets sont décrits dans le Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.

LES MATERIAUX

Afin de minimiser l'imperméabilisation des sols liée au projet, les stationnements en espace public seront traités en revêtement perméable, et les cheminements en stabilisé renforcé.

Pour chaque lot, l'acquéreur devra aménager les places de stationnement correspondant aux besoins de son activité. Ces aires de stationnement devront rester perméables.

Le volume principal sera traité d'un bardage métallique de teinte grise. Il devra respecter la gamme de RAL joint au cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Le bardage bois d'aspect brut non peint est également autorisé.

LA PALETTE VEGETALE

La palette végétale sera constituée d'essences locales de type essences bocagères (quercus robur, cornus, pyrus), ou de type végétation de lande (ilex, cytisis).

Ces règles seront inscrites dans le règlement interne du parc d'activité (cf PA-10).

PALETTE VÉGÉTALE



LES MATERIAUX



