

DOSSIER DE CRÉATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION

MODE DE RÉALISATION

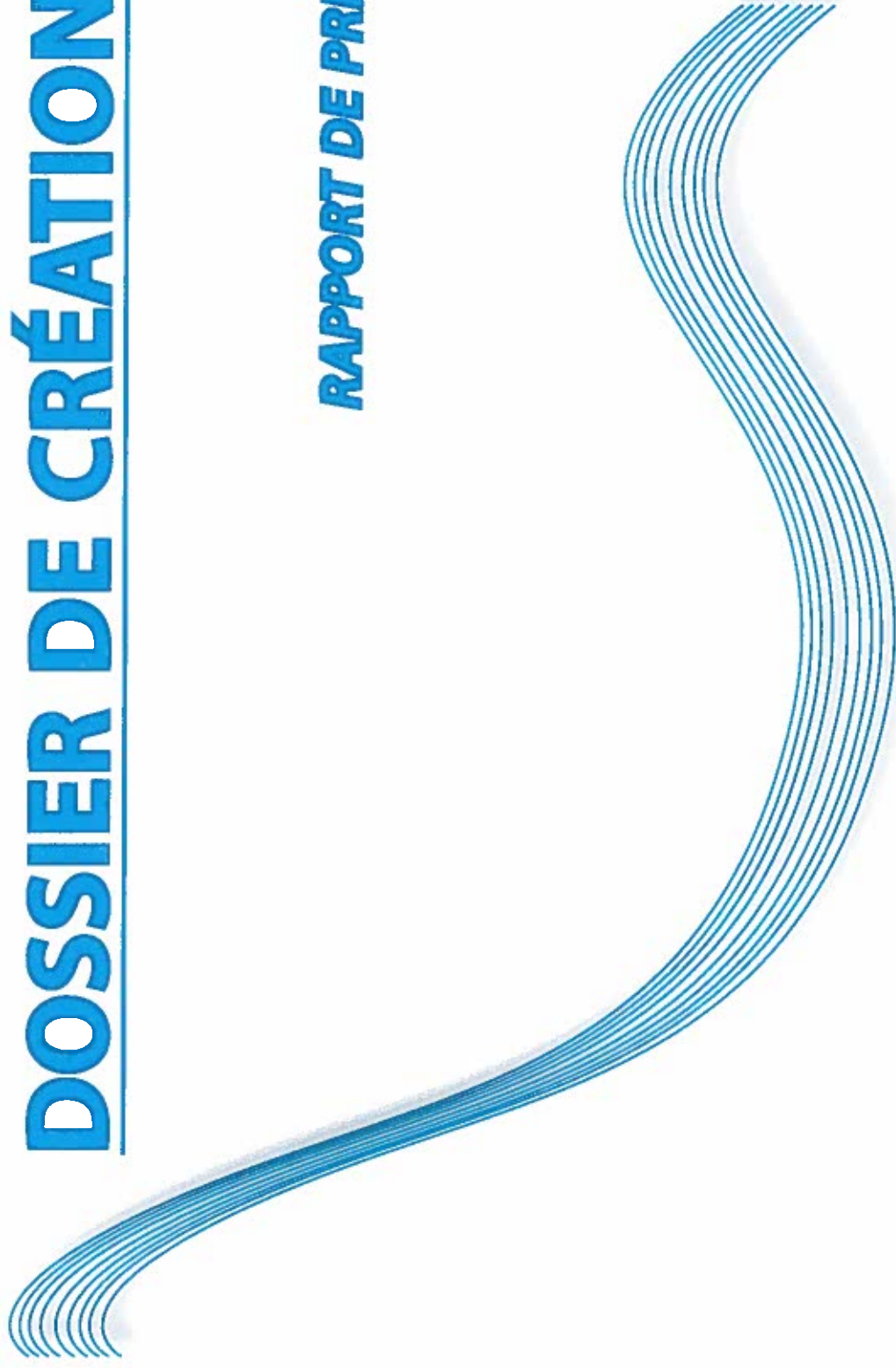
RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TLE

PLAN DE SITUATION

PLAN DE DÉLIMITATION

DOSSIER DE CRÉATION

RAPPORT DE PRÉSENTATION



RAPPORT DE PRESENTATION

AVANT PROPOS	1	III - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	6
I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION	2	A - LES INTENTIONS DU PROGRAMME	6
A - OBJECTIFS DE TERRITOIRE	2	B - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT	6
DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE	2	L'ARMATURE VIAIRE	6
ARTICULER LES ACTIONS PHARES AUTOUR DE PROJETS STRUCTURANTS	2	LE RÉSEAU PRIMAIRE	6
LA CRÉATION D'UN NOUVEAU PÔLE AQUATIQUE	2	LE RÉSEAU SECONDAIRE	7
B - OBJECTIFS POUR LA ZAC	2	LA TRAME VERTE	7
RELIER - DÉSENCLAVER	2	LES COULÉES VERTES	7
ORGANISER ET STRUCTURER	2	LES FORMES ARCHITECTURALES	8
URBANISER	2	L'OUTIL QUALIPARC	8
II - DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	3	LES TYPOLOGIES D'HABITAT	8
A - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE	3	IV - JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT	8
DÉSSERTÉ ROUTIÈRE DÉPARTEMENTALE	3	A - JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR	8
DÉSSERTÉ ROUTIÈRE AUTOUR DU SITE	3	CHOIX DE LA PROCÉDURE DE ZAC	8
B - TYPOLOGIE DU SITE	4	MAÎTRISE FONCIÈRE	8
ZONES BÂTIES	4	B - JUSTIFICATION DE L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN	9
C - LA SITUATION CADASTRALE	4	INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN	9
D - LA TOPOGRAPHIE DU SITE	5	INSERTION PAYSAGÈRE	10
E - LES RÉSEAUX	5	I - MODE DE RÉALISATION	11
RÉSEAUX FT	5	A - LES ACTIVITÉS	11
ADDUCTION EN EAU POTABLE	5	B - L'ÉQUIPEMENT PUBLIC	11
ASSAINISSEMENT	5	I - LE RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TLE	12
RÉSEAUX EDF - GDF	5	I - LE PLAN DE SITUATION	13
		I - LE PLAN DE DÉLIMITATION	14



AVANT PROPOS

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend entre-autre, un Rapport de Présentation.

SELON L'ARTICLE R 311-2 DU CODE DE L'URBANISME, LE RAPPORT DE PRESENTATION :

- expose l'objet et la justification de l'opération
- comporte une description de l'état du site et de son environnement
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone.
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel et ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu.

CE PRÉSENT DOSSIER PRÉCISE ÉGALEMENT:

- Le mode de réalisation
- Le régime de la zone au regard de la TLE.
- Le plan de délimitation
- Le plan de situation

I - OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPÉRATION

A - OBJECTIFS DE TERRITOIRE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE.

Dans le cadre de sa compétence économique, Pontivy Communauté travaille afin de satisfaire les nombreuses demandes d'installation d'entreprises industrielles, commerciales, artisanales et de services, sur le territoire intercommunal.

Pour cela, elle anticipe au maximum sur le marché et les besoins des entreprises en acquérant suffisamment de foncier et en planifiant les aménagements nécessaires afin de répondre aux nouvelles exigences.

L'opération de Zone d'Aménagement Concerté s'inscrit donc pleinement dans cette démarche d'anticipation des besoins.

ARTICULER DES ACTIONS PHARES AUTOUR DE PROJETS STRUCTURANTS.

Le projet de mise à 2 x 2 voies de la rocade (RD 768), est aujourd'hui associé à une ceinture verte. En effet, cet axe structurant a permis de redessiner le contour communal en ouvrant de nouveaux espaces aux activités économiques. La rocade devient donc un nouveau point d'attache aux zones et parcs d'activités. Le site de Pont-Er-Morh, qui bénéficie d'un double avantage, de proximité du centre urbain et de la rocade, s'inscrit donc dans ce schéma d'un développement de zone à proximité immédiate de cet axe structurant.

LA CRÉATION D'UN NOUVEAU PÔLE AQUATIQUE.

L'orientation prise par Pontivy Communauté, comme de nombreuses autres communautés de communes est de centraliser des équipements publics communautaires et de créer des pôles. Le positionnement géographique d'un équipement public culturel et sportif est primordial et détermine sa fréquentation et son utilisation, notamment par l'ensemble des groupes scolaires.

le site de Pont-Er-Morh, après des études de situation, est un site qui offre de nombreux avantages, liés notamment à sa proximité avec le centre urbain et ses facilités d'accès intra et extra communales. D'autre part, le besoin en surface pour ce genre d'équipement est largement satisfait sur le site de Pont-Er-Morh.

B - OBJECTIFS POUR LA ZAC

Le projet de création de ZAC répond à plusieurs objectifs:

DESENCLAVER

Il s'agira de mieux relier le site de Pont-Er-Morh. Il constitue en effet «une pointe», et la création d'un axe de desserte structurel traversant l'espace permettra d'ins-taller sur le site, des activités, des équipements, mais aussi de créer une nouvelle liaison entre la rue Des Cités Unis, et la rue de L de Tassigny (RD 764).

RELIER - DÉSENCLAVER

Le site de Pont-Er-Morh qui constitue une des extensions de la ville, permettra de relier le tissu urbain, aux parcs d'activités et notamment à celui de Gohélève, ainsi qu'à l'artère routière «Loudéac Lorient». Il s'agira également de créer sur le site, un axe de desserte structurel interquartier entre la rue Des Cités Unis et la rue de L de Tassigny.

URBANISER

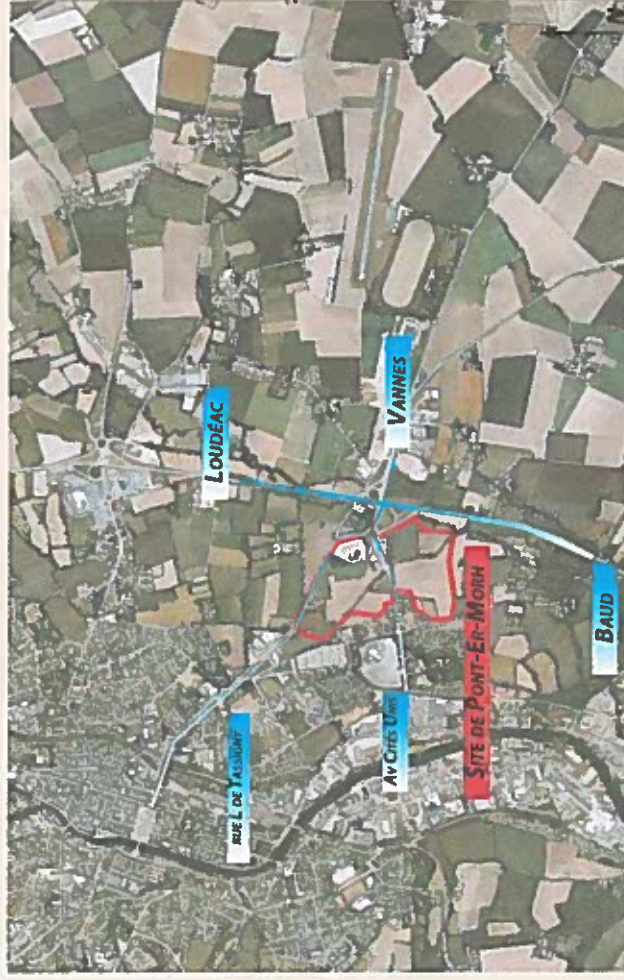
Inscrit en zone AUj au document d'urbanisme (PLU), le programme d'action s'ins-crit pleinement dans la continuité des politiques locales en respect avec la loi SRU. De ce fait, les activités qui s'installeront sur le site, tiendront compte des habitations à proximité.

Les éléments naturels seront ainsi conservés et la qualité de traitement des espa-ces respectera les préconisations inscrites au document d'urbanisme.

II - DESCRIPTION DE L'ÉTAT DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

A - CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE DESSERTE ROUTIÈRE DÉPARTEMENTALE

Situé aux portes de la ville, le site de Pont Er Morh se positionne au Sud-Est de Pontivy. A proximité immédiate de la rocade, Pont-Er-Morh est un « carrefour » pour les usagers venant de Vannes, Loudéac ou encore de Baud.

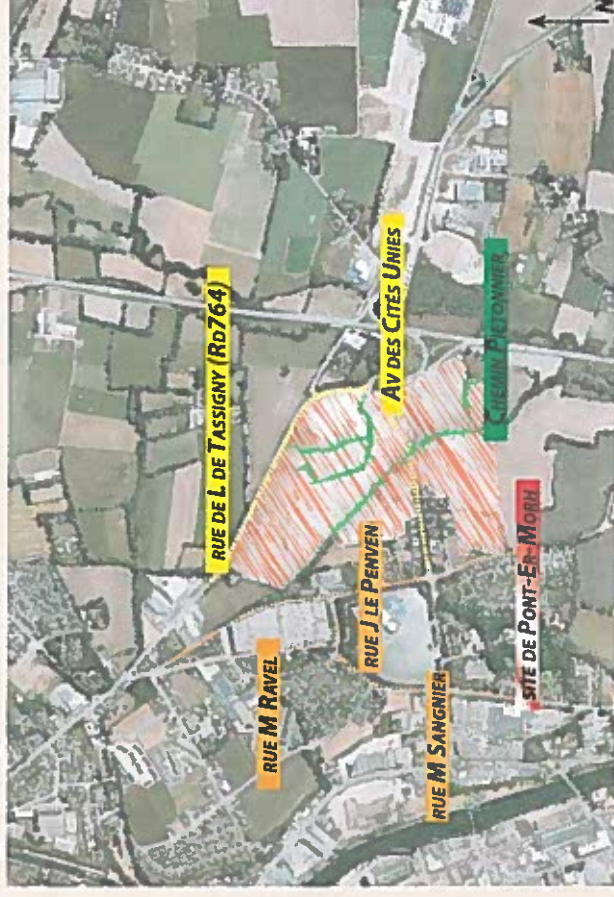


Ce positionnement lui confère de nombreux avantages :

- Il constitue un espace vitrine pour les usagers et professionnels qui empruntent ces grands axes.
- Il se situe en entrée de ville et au plus près des commodités urbaines (administration, services.)

DESSERTE ROUTIÈRE AUTOUR DU SITE.

La structure du site est composée de quatre blocs puisque les axes de desserte à proximité ont divisé le site. Actuellement, il n'y a pas réellement de voiries internes au site même de Pont-Er-Morh, si ce n'est le chemin piétonnier utilisé par les usagers du quartier.



Anciennement terres agricoles, il ne s'agit pas d'un site en reconversion ou bien d'une dent creuse mais plutôt d'une extension de la ville, lié à son développement. Afin de contrer le manque de liaisons entre le site et son environnement, le programme vise à renforcer les dessertes.

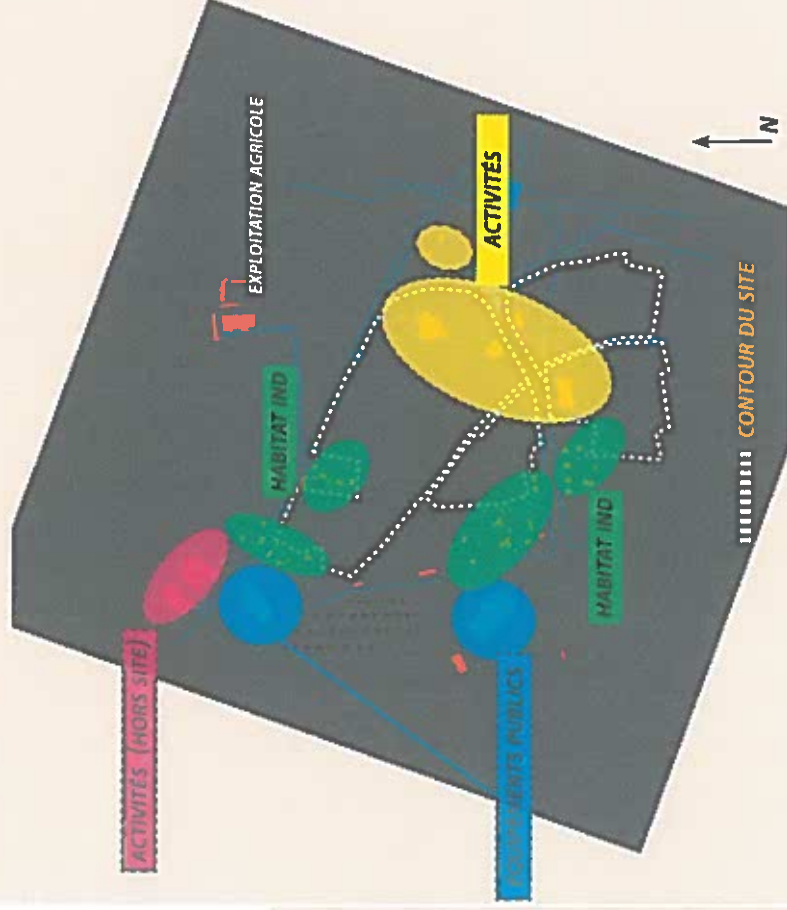
- Permettre une liaison entre les rues de Lattre de Tassigny et des Cités Unies qui reliera les deux futurs giratoires à l'intersection de chaque rue.
- Créer des voies secondaires au sein du site privilégiant l'axe central. L'objectif est de limiter l'accès au site par les deux ronds points.
- Créer une liaison entre le chemin piétonnier et la rue J le Penven sur sa partie Nord, afin de rapprocher les équipements communautaires et d'en faire un vrai pôle.

RAPPORT DE PRESENTATION

B - TYPOLOGIE DU SITE LES ZONES BÂTIES

Quelques activités sont déjà présentes sur le site. Il s'agira d'intégrer ces activités plus anciennes dans le plan général des constructions et des aménagements vus.

On trouve également en périphérie, quelques habitations qui ne souffriront pas des nuisances engendrées par les futures activités puisqu'il y aura compatibilité en application des dispositions du PLU.

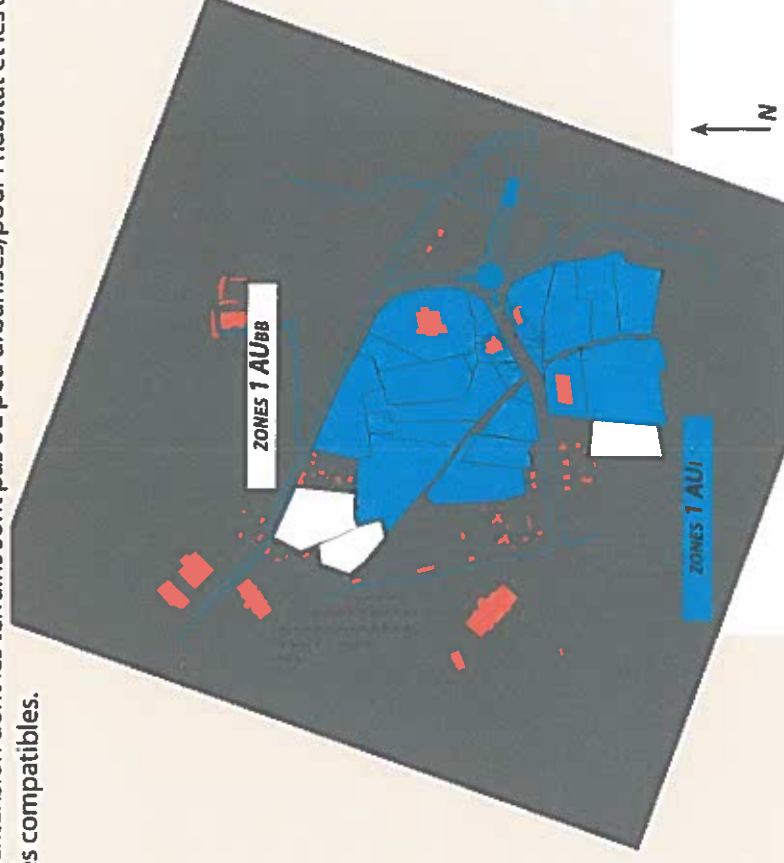


Trois utilisations de l'espace prédominent sur le site. Le programme prévoit des aménagements qui sauront associer l'ensemble de ces fonctions spatiales et de les relier par des aménagements adaptés.

C - LA SITUATION CADASTRALE

Selon le document d'urbanisme, deux règlements sont ici concernés.

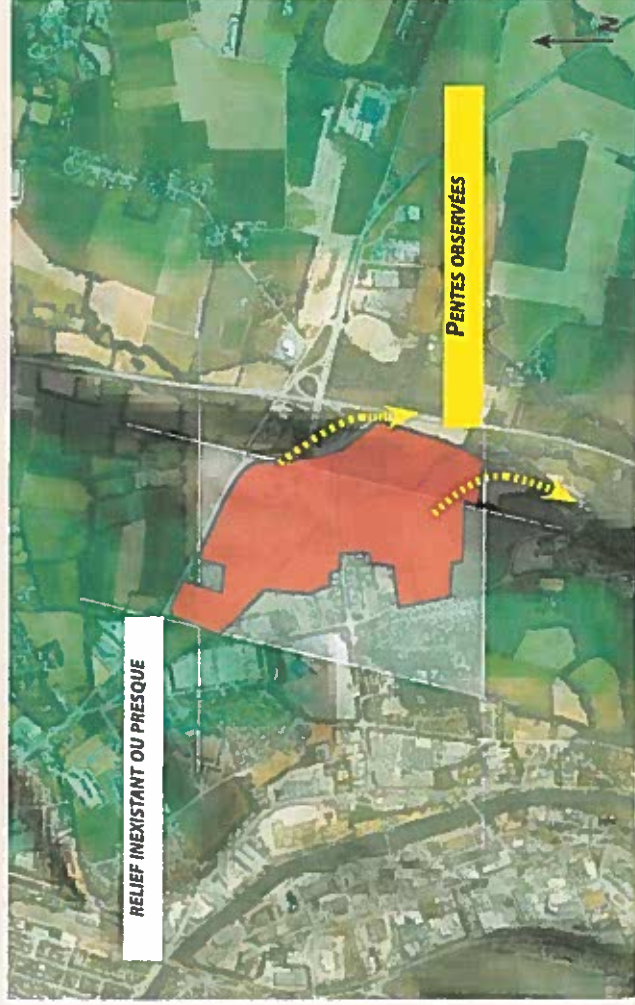
- Zone AUJ - « Ces secteurs à caractère naturel de la commune sont affectés aux activités, constructions et installations commerciales, tertiaires, artisanales ou industrielles... »
- Les zones Aubb - « Ces espaces correspondent aux secteurs traditionnels d'extension dont les terrains sont pas ou peu urbanisés, pour l'habitat et les activités compatibles. »



L'implantation de l'équipement public communautaire est prévu pour moitié, dans la zone Nord, en zonage Aubb et pour moitié dans le zonage AUJ.

D - LA TOPOGRAPHIE DU SITE

La majeure partie du site de Pont-Er-Morh n'est pas contrainte par le relief. De légères pentes sont toutefois observées sur la partie Est du site sans toutefois nécessiter le besoin d'intervention ou d'aménagements particuliers.



E - LES RÉSEAUX :

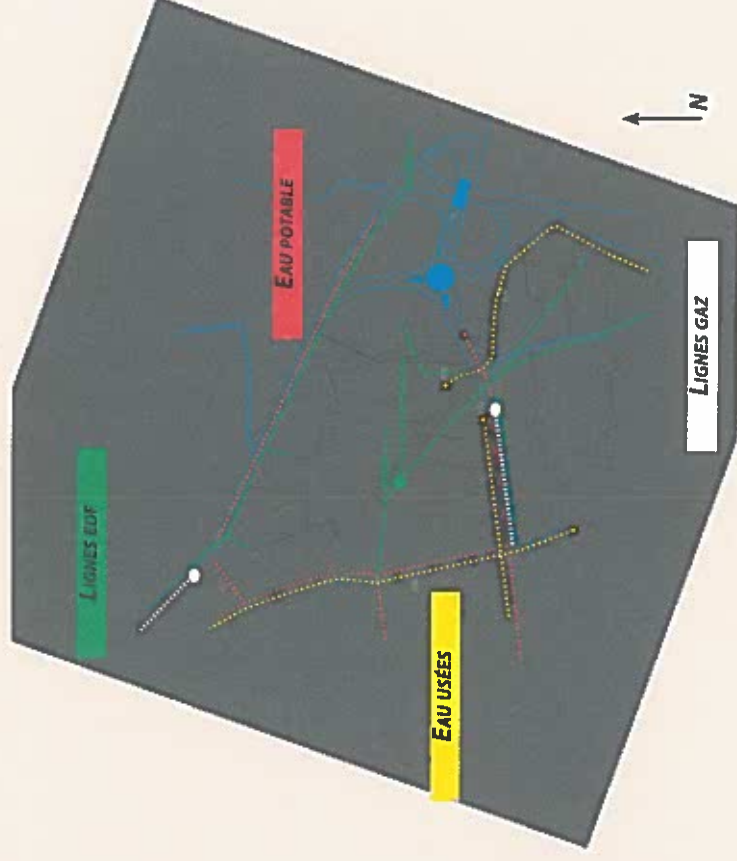
La présence d'activités sur le site a permis de développer l'ensemble des réseaux à proximité. Lors de la réalisation des futures dessertes, des réseaux seront créés et/ou raccordés avec l'existant.

RÉSEAUX FT

Un ensemble de lignes entourent le site de Pont-Er-Morh et il s'agira de les développer selon les besoins, dans le prolongement des dessertes qui seront créées.

ADDITION EN EAU POTABLE.

L'adduction en eau potable est à étendre au sein du site depuis trois origines. Au Nord (Rue de L de Tassigny), depuis le Sud (Avenue des Cités Unies) et depuis l'ouest (Rue J le Penven). Les diamètres sont suffisants afin d'alimenter les futurs besoins des activités et de l'équipement public.



ASSAINISSEMENT

Comme pour le réseau d'eau potable, le raccordement au réseau existant se fera depuis le Sud et depuis l'Ouest.

RÉSEAUX EDF - GDF

Le site est très bien desservi par les lignes EDF et GDF. Les capacités et les volumes rendent possibles le développement de la zone. Un poste de transformation (EDF), sera créé soit le long du chemin piétonnier, soit à proximité du giratoire existant, rue L de Tassigny.

III - PROGRAMME GLOBAL PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

A- LES INTENTIONS DU PROGRAMME.

Pour gagner en attractivité, le territoire doit favoriser son développement et sa diversification. Le programme envisagé sur le site de Pont-Er-Morh s'organisera de la manière suivante:

- Planifier avec des outils mieux adaptés. Cette opération de zac est pour Pontivy Communauté la première. Elle permettra de diversifier le mode de gestion du territoire et d'en assurer un meilleur développement.
- La priorité sera donnée à l'implantation d'entreprises artisanales, de commerces et de services et notamment aux entreprises motrices et dynamiques contribuant ainsi à la diversité des activités.
- Construire de vrais pôles. Les deux équipements présents et le futur pôle aquatique permettront de réouvrir des espaces supplémentaires pour le grand public.

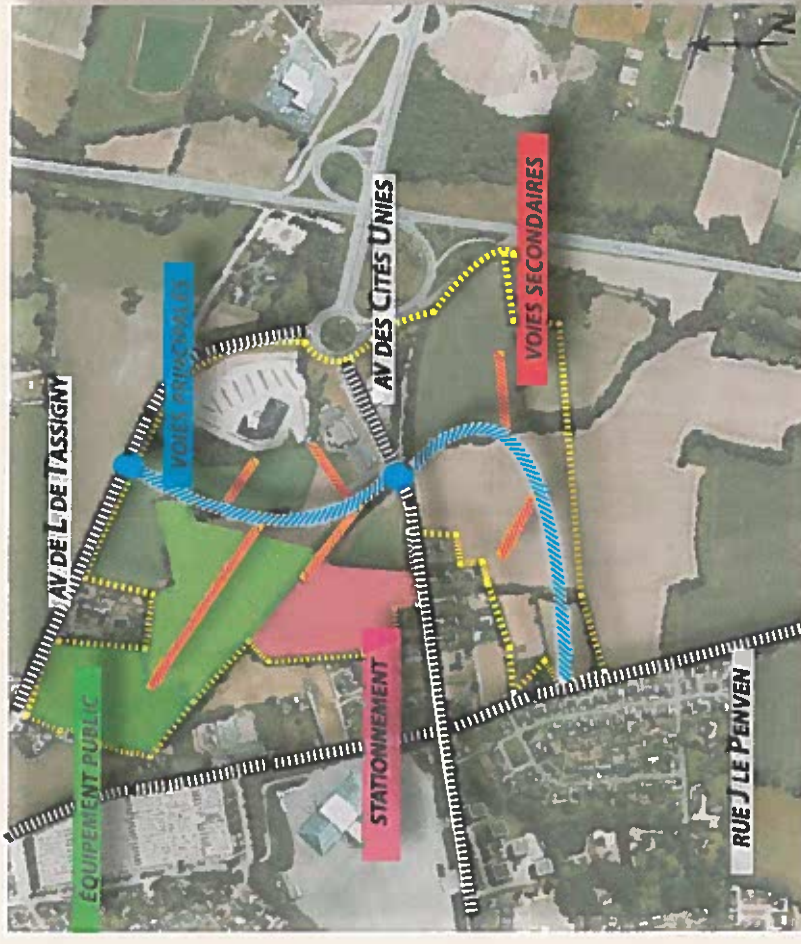
B - LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement s'appuie sur des objectifs d'insertion physique et paysagère cela concerne:

- Une armature viaire
- Une trame verte (qui s'appuie sur les éléments existants)
- Des formes architecturales innovantes que ce soit pour les activités ou pour les équipements publics.

L'ARMATURE VIAIRE

Au sein du site, diverses voies seront créées. Nous pouvons dès à présent faire une hiérarchie des dessertes.



LE RÉSEAU PRIMAIRE

- Une voie principale relie la rue de Latre de Tassigny à l'avenue des Cités Unies. A chaque extrémité, est prévu un giratoire pour fluidifier les circulations, mais aussi pour marquer l'entrée de la ville.
- Cette même voie principale se prolongera sur la partie Sud du site de Pont-Er-Morh. En desservant l'espace, une nouvelle liaison reliera donc la rue Jef le Penven à l'avenue des Cités Unies.

LE RÉSEAU SECONDAIRE

- Il permet la desserte des entreprises et de l'équipement public.
- Une voie permettra notamment d'accéder à un espace de stationnement prévu, au sein du site.

Les voies principales auront une emprise de 18 mètres alors que les voies secondaires auront une emprise de 15 mètres. Ces deux types de dessertes qui fonctionneront à double sens, seront aménagées de manière à séparer les modes de circulation.

LA TRAME VERTE

Elle permettra les liaisons et les transitions entre l'habitat à proximité, les activités et l'équipement public.

LES COULÉES VERTES

Un certain nombre de haies bocagères sont protégées. De ce fait, elles seront largement utilisées et aménagées, permettant ainsi les liaisons internes et interquartier pour les usagers. Les modes de déplacement alternatifs comme les modes doux seront ainsi valorisés.

Les transitions entre l'habitat et les activités sont nécessaires dans ce type de programme d'actions.

- La coulée verte centrale aura une emprise de 8 à 10 mètres et sera bordée d'un talus.
- Les autres éléments de paysages auront une emprise de 7 à 9 mètres. Là encore ils seront bordés de talus permettant le marquage et la spécification au sein du site de ces cheminements doux.



L'ensemble des modes d'aménagement et notamment paysagés, répondront à une grille pré-établie. Celle-ci, en complément du document d'urbanisme, précisera entre-autre les palettes de végétaux autorisés.

LES FORMES ARCHITECTURALES

pour le site de Pont-er-Morh, pouvant servir d'image et de vitrine au développement Pontivien, un accompagnement des entreprises sera mis en place.

L'OUTIL QUALIPARC

Cet outil sera mis à la disposition des entrepreneurs afin d'intégrer un certain nombre de prescriptions et notamment architecturales. Nommé «Qualiparc», il intervient notamment sur :

- La fonctionnalité du site
- L'analyse spatiale et des formes architecturales.

Celui-ci viendra en complément des prescriptions déjà inscrites au document d'urbanisme local.

LES TYPOLOGIES D'HABITAT.

Au Nord, un large espace est réservé à la réalisation du pôle aquatique et sera visible de la rue de Lattre de Tassigny. Son architecture avancée, permettra de mettre en valeur le site. De larges espaces autour du bâtiment seront destinés aux animations sportives et de loisirs.

Au Centre et au Sud, les espaces serviront à l'implantation des activités. Ceux-ci, plutôt orientés vers des activités tertiaires et artisanales, seront construits selon des volumes relativement plats, de faible emprise, comme le préconise le document d'urbanisme. L'impact visuel sur place et lointain sera atténué par l'aménagement paysagé.

Il s'agit pour l'ensemble des constructions d'éviter «l'effet masse». L'étude qualiparc par ses préconisations peut y contribuer.

IV- JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT

A - JUSTIFICATION AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR. CHOIX DE LA PROCÉDURE D'UNE ZAC.

Afin de mener à bien la planification et l'aménagement du site, pontivy Communauté a privilégié l'outil ZAC, qui permet entre-autre, d'élargir les modes d'actions sur le territoire.

La ZAC est un outil d'aménagement souple qui concentre de nombreux atouts et qui favorise le développement communal. L'instauration du mode de gouvernance, tel qu'il est régié par le code de l'urbanisme, permet aux populations, aux acteurs locaux et aux associations de s'impliquer dans les projets qui les concernent.

Il permet également d'enrichir les programmes d'actions en favorisant la mixité d'intervention et de réalisation. La ZAC de Pont-Er-Morh intègre parfaitement ces notions et le programme envisagé est à la hauteur de l'importance d'un tel site pour la commune de Pontivy.

Par ailleurs, le programme de la ZAC vient parfaitement s'articuler aux prescriptions inscrites dans le PLU. Des prescriptions particulières pourront également figurer au cahier des charges des cessions de terrains.

MAÎTRISE FONCIÈRE

La maîtrise foncière sera assurée par Pontivy Communauté.

B - JUSTIFICATION DE L'INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN.

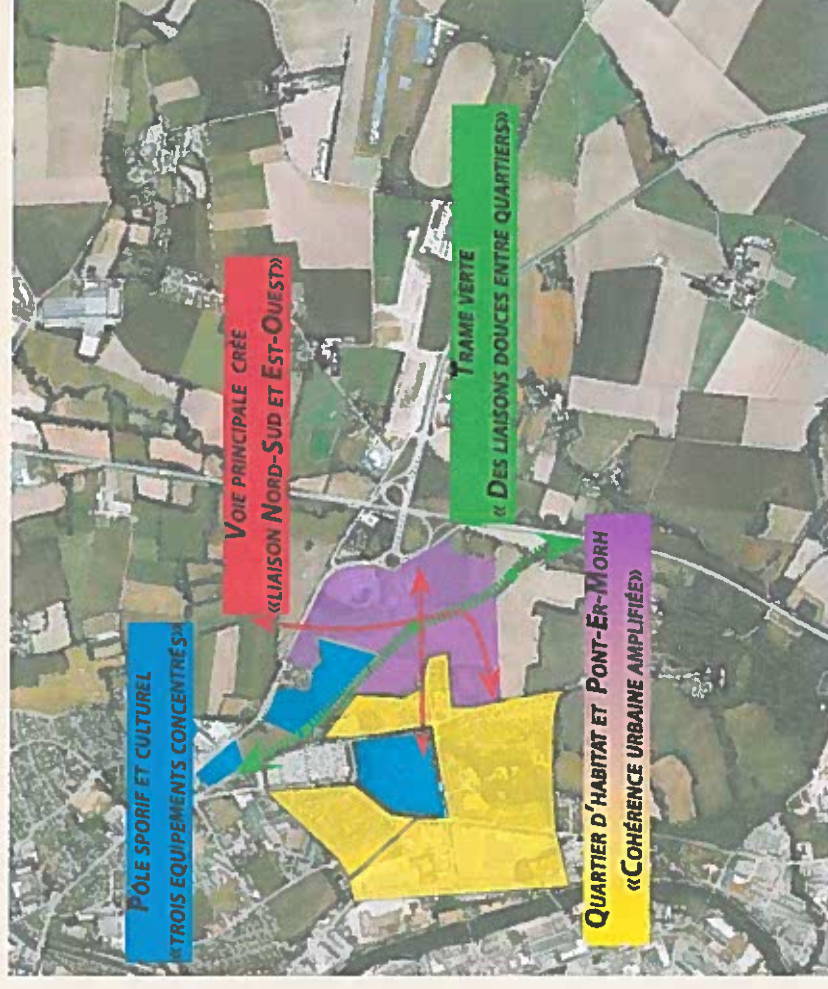
INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT URBAIN.

Les propositions d'aménagement du site de Pont-Er-Morh reposent sur la volonté

- De raccorder le site aux fonctions urbaines à proximité.
- D'organiser et de structurer cet espace avec ses deux composantes majeures (activité - équipement).
- De viabiliser et d'urbaniser le site selon les dispositions et prescriptions inscrites au document d'urbanisme dans le respect du PADD et de la Loi SRU.

Pour ce faire , le programme d'aménagement de la ZAC s'organisera selon :

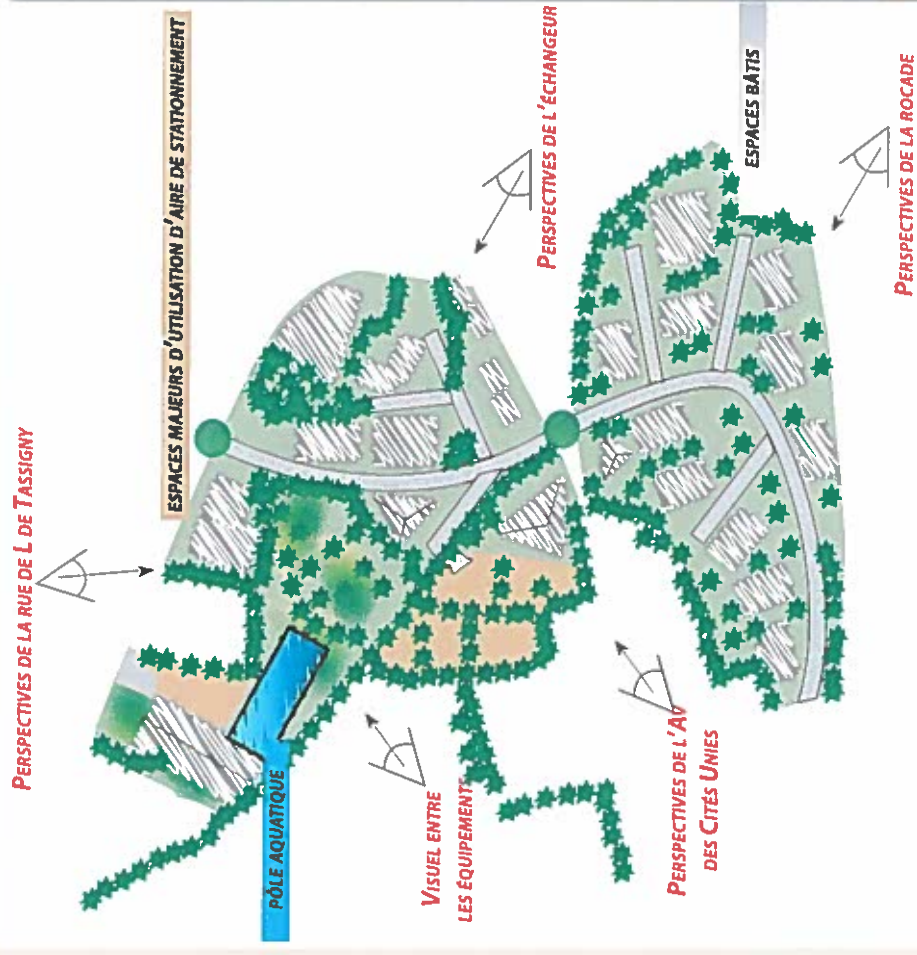
- Une armature viaire qui permet de le relier aux quartiers périphériques. Une voie principale reliera donc la rue de Lattre de Tassigny à l'avenue des Cités Unies, et jusqu'à la rue Jeff le Penven.
- Des liaisons douces assurant la mobilité pour les usagers du quartier par l'instauration de coulées vertes.
- Une trame verte permettant d'intégrer les fonctions urbaines au site et de valoriser l'espace «vitrine de Pont-Er-Morh».



RAPPORT DE PRESENTATION

INSERTION PAYSAGÈRE

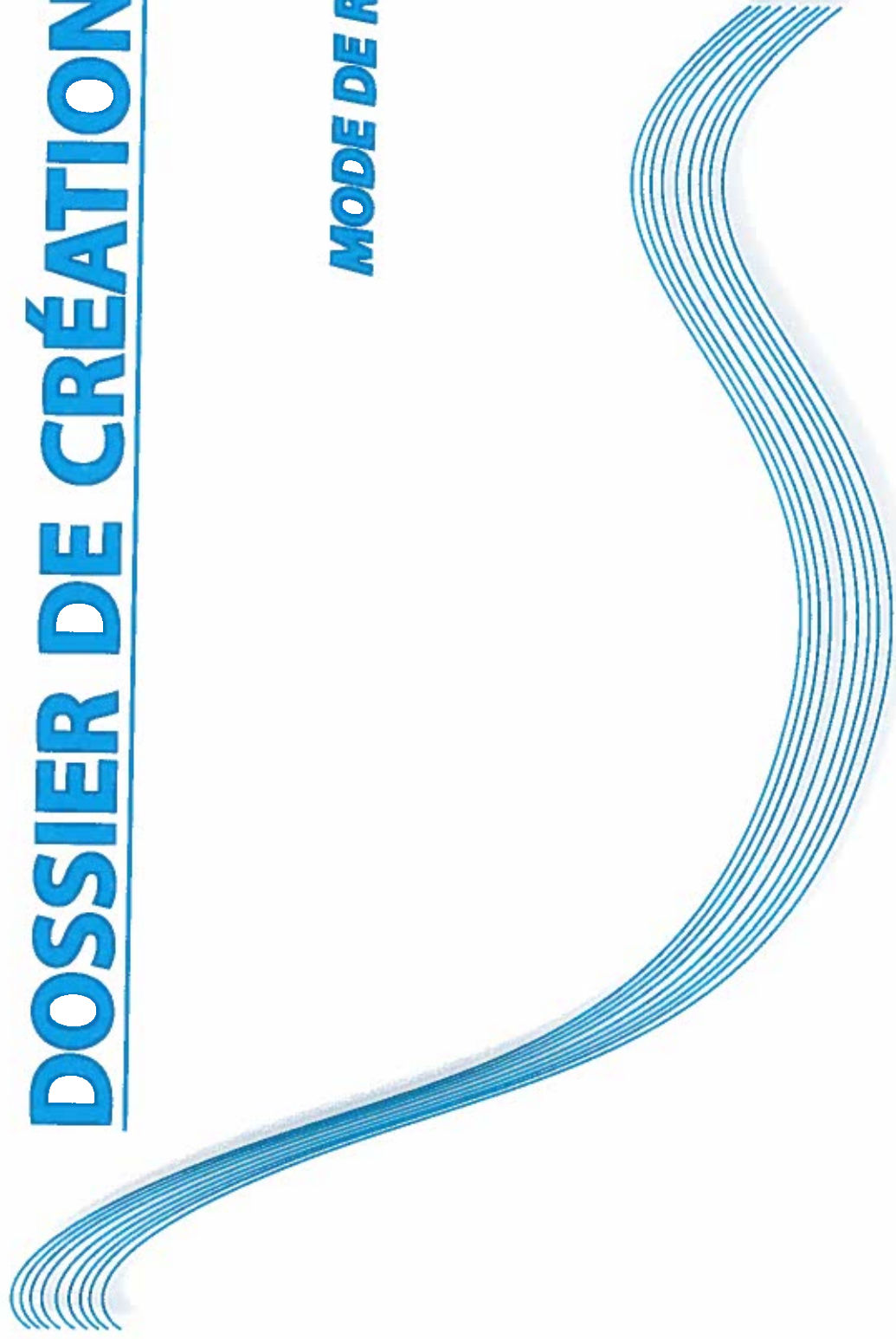
Une attention toute particulière sera apportée à l'intégration paysagère des activités sur le site de Pont-Er-Morh. Le projet s'inspire des éléments naturels existants et de la trame verte, la qualité du programme sera complète.





DOSSIER DE CRÉATION

MODE DE RÉALISATION



I - LE MODE DE RÉALISATION

A- LES ACTIVITÉS

En application de l'article R 311-6 alinéa 1^{er} du Code de l'Urbanisme, l'aménagement et l'équipement de la zone, seront conduits directement par Pontivy Communauté.

B- L'ÉQUIPEMENT PUBLIC

En application de l'article R 311-6 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme, le pôle aquatique intercommunal sera réalisé par Pontivy Communauté.

DOSSIER DE CRÉATION

RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA TLE



I - LE RÉGIME DE LA ZONE AU REGARD DE LA T.L.E

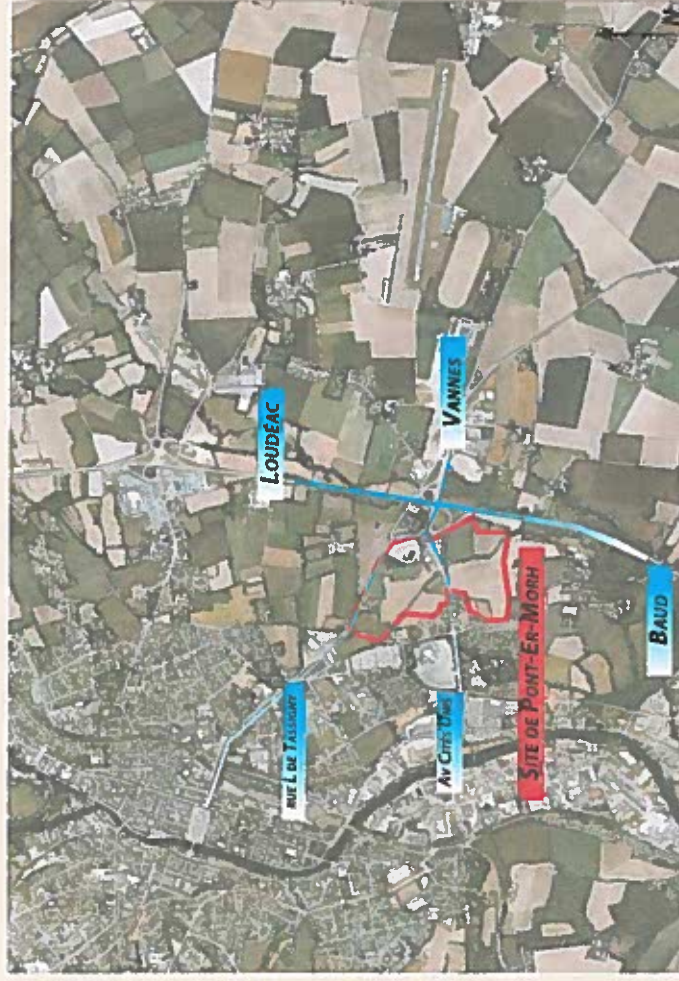
Les constructions édifiées à l'intérieur du périmètre de la zone d'aménagement concerté seront exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Équipement, conformément à l'article 1585 paragraphe C 2 èmement du 1^{er} et à l'article 317 quater de l'annexe II du Code des Impôts.

DOSSIER DE CRÉATION

PLAN DE SITUATION

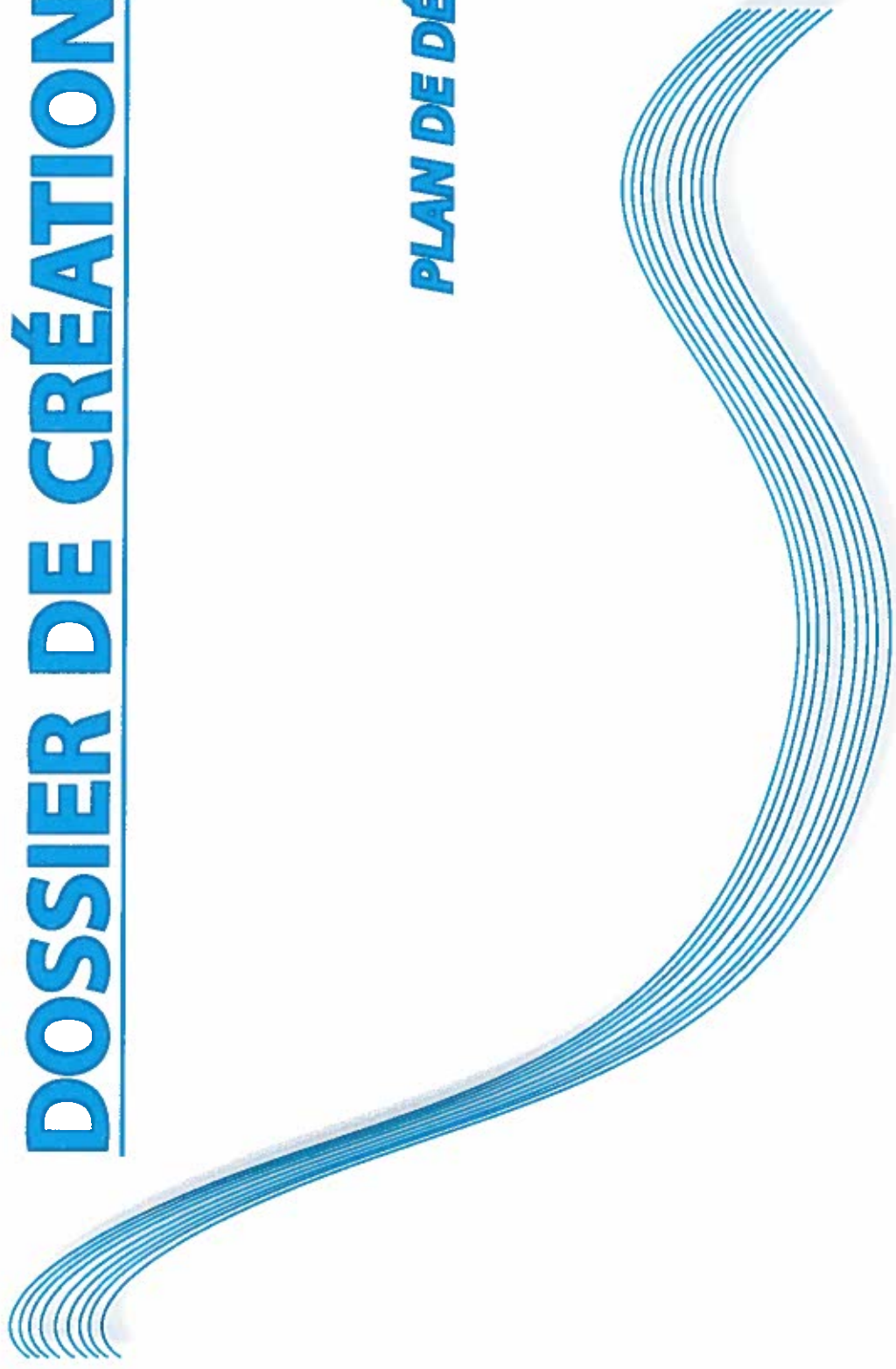


I - LE PLAN DE SITUATION



DOSSIER DE CRÉATION

PLAN DE DÉLIMITATION



I - LE PLAN DE DÉLIMITATION

