

ZAC DE PONT-ER-MORH



PRESENTATION DES ENJEUX

*éléments de réflexion...
procédures adaptées...
quelles orientations...*

Pontivy Communauté - MAI 2006

ZAC DE PONT-ER-MORH

PRESENTATION DES ENJEUX

*éléments de réflexion...
procédures adaptées...
quelles orientations...*

- 23 mai 2006 -



Pontivy
Communauté

SOMMAIRE

| | |
|--|---------|
| - I - LA PROCEDURE ZAC | |
| 1.1 - L'outil d'aménagement | page 1 |
| 1.2 - Pourquoi choisir la ZAC | page 2 |
| 1.3 - Quel contenu - Quel planning de travail - Quelle consultation | page 3 |
| 1.3.1 - Quel contenu | page 4 |
| 1.3.2 - Quel planning de travail | page 5 |
| 1.3.3 - Quelle consultation | page 6 |
| 1.4 - Quels sont les objectifs de la concertation | page 7 |
| 1.4.1 - Une démarche citoyenne | |
| 1.4.2 - Des modalités de concertation | page 9 |
| - II - UNE PROCEDURE ADAPTEE POUR LE SITE DE PONT ER MORH | |
| 2.1 - Présentation du site | page 10 |
| 2.1.1 - Morcellement du site | page 11 |
| 2.1.2 - Surface | |
| 2.2 - Le site en l'état actuel et son classement sur le document d'urbanisme | page 12 |
| 2.2.1 - Etat actuel du site | page 13 |
| 2.2.2 - Zonage actuel du site | |
| 2.2.2.1 - La zone d'activités | |
| 2.2.2.2 - Une zone d'habitation | |
| - III - QUELLE ORIENTATION POUR LE SITE DE PONT ER MORH | |
| 3.1 - Un programme d'aménagement à réfléchir | page 14 |
| 3.1.1 - Les zones périurbaines | page 15 |
| 3.1.2 - Quelques éléments de réflexion | |
| 3.1.3 - Quels objectifs atteindre | |
| 3.2 - Des orientations précises | page 16 |
| 3.2.1 - Aménager de manière «planifiée» et non subie, | |
| 3.2.2 - Pont Er Morh : une barrière physique à l'urbanisation | |
| 3.3 - Des éléments d'aménagement déjà identifiés | page 17 |
| 3.3.1 - a - Des enjeux identifiés | |
| 3.3.2 - b - Des emplacements réservés | page 18 |
| 3.3.3 - c - Des espaces pour le stationnement | page 19 |
| 3.3.4 - d - Des équipements publics | page 24 |
| 3.3.5 - e - Des entreprises désireuses de s'installer sur le site | page 24 |
| 3.3.6 - f - Des entreprises déjà installées | |
| PLAN D'ACTION | page 25 |

- I - LA PROCEDURE ZAC.

- 1.1 - QUELQUES PRÉCISIONS SUR CET OUTIL D'AMÉNAGEMENT.
- 1.2 - POURQUOI CHOISIR LA ZAC
- 1.3 - COMMENT ÉTABLIT-ON LA DÉMARCHE ZAC (CONTENU - PLANNING DE TRAVAIL - CONSULTATION...)
- 1.4 - QUELS SONT LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

1.1 - L'OUTIL D'AMÉNAGEMENT.

« Instrument essentiel des opérations d'aménagement urbain, la ZAC a été conçue comme un outil d'urbanisme souple et cohérent, avec un double objectif : Offrir à l'urbanisation des terrains convenablement équipés et desservis et faire en sorte que la réalisation des opérations importantes, soit l'occasion d'ordonner le développement de l'agglomération dans l'espace et dans le temps. Avec la loi SRU, la ZAC prend mieux en compte la cohérence du développement urbain de l'agglomération et de la commune. La ZAC continue ainsi de rencontrer un réel succès auprès des collectivités territoriales en raison de la souplesse et de son efficacité opérationnelle ».

Préface de : Sylvain Demeure - Jean Yves Martin - Michel Ricard - La ZAC - Editions Le Moniteur - 2004 -

| Production | Méthode | Opérateurs | Outils |
|--------------------------------|---------------------------|---|----------------------------------|
| la Zone d'Aménagement Concerté | Maitrise et Planification | Communes - Communauté de communes - Agglomération ... SEM - Etablissements publics... | DPU - Expropriation - Amiable... |

Cet outil doit permettre de répondre à un effort d'organisation et d'agencement portant sur une portion significative du territoire communal et intercommunal. Il peut-être l'occasion d'y intégrer une démarche urbanistique qui saura s'intégrer au mieux à son environnement. Cela valorisera ainsi les fonctions que peuvent tenir ces territoires qui se voient aménager par des opérations de ZAC, mettant en pratique les orientations définies dans le document «Plan d'Aménagement et de Développement Durable».

1.2 - POURQUOI CHOISIR LA ZAC.

-Quels sont ses avantages reconnus ?

- C'est un outil *universel*. Il est possible de créer un périmètre de ZAC sur des secteurs non construits ou construits, voire même sur des secteurs agricoles, naturels (nécessite la modification ou la révision du document d'urbanisme local - POS - PLU - CC).
- La vocation d'un site ZAC n'est pas restreinte puisqu'il est possible d'y instaurer de l'habitat, de l'industrie, des loisirs, des commerces, des équipements publics...
- C'est également un outil *précis* de planification. Aménager, anticiper, c'est la possibilité offerte par cet outil d'intervenir sur des sites stratégiques, et non pas d'agir au gré des opportunités foncières. (*s'inscrire sur les fondements de la loi SRU*).
- C'est un outil *souple*. Il n'y a pas d'obligation de posséder tous les terrains avant le lancement de la ZAC.
- C'est une procédure qui *laisse la possibilité* à la collectivité à l'initiative de la création, de créer des partenariats avec des opérateurs publics, privés, afin de réduire les coûts financiers que cela suppose (acquisition de terrains, aménagement de l'espace...).

Au regard du dernier point cité, il faut aussi anticiper et choisir *le mode de réalisation de la ZAC*. Le mode d'aménagement direct (régie directe ou mandat) et indirecte (concession).



1.3 - QUEL CONTENU - QUEL PLANNING DE TRAVAIL - QUELLE CONSULTATION.

1.3.1- QUEL CONTENU

Le dossier de ZAC s'organise principalement autour de trois grandes étapes.

| | COMMENTAIRES |
|--|---|
| A - La décision des objectifs de la ZAC et des modalités de concertation. Cette première étape après délibération, lance réellement le montage du dossier de création de la ZAC. | Elle lance également les études préalables qui serviront d'appui pour les réalisations suivantes : l'étude d'impact - première ébauche du programme d'aménagement... |
| B - La phase de création - délimitation et validation du périmètre retenu et réalisation d'une étude d'impact auxquelles viennent s'ajouter des études préalables. Il sera question de déterminer le mode de réalisation de la ZAC. La modification des documents du PLU se réalisera dès lors que l'ensemble des éléments de modification seront arrêtés et la validation des modifications se fera en même temps que celle du dossier de création. | La délimitation est néanmoins bien souvent arrêtée dès la première étape de création d'une ZAC. Seule sa validation définitive interviendra à la délibération créant la ZAC |
| C - La phase de réalisation. il s'agit de déterminer l'ensemble du programme projeté sur le site avec les équipements, les constructions..... Le mode de financement doit être aussi enteriné à ce moment. | Ces éléments sont là encore souvent déterminés par avance, néanmoins, leur validation ne peut se faire qu'une fois l'étude d'impact réalisée et validée. |

Trois délibérations viennent valider ces différentes étapes.

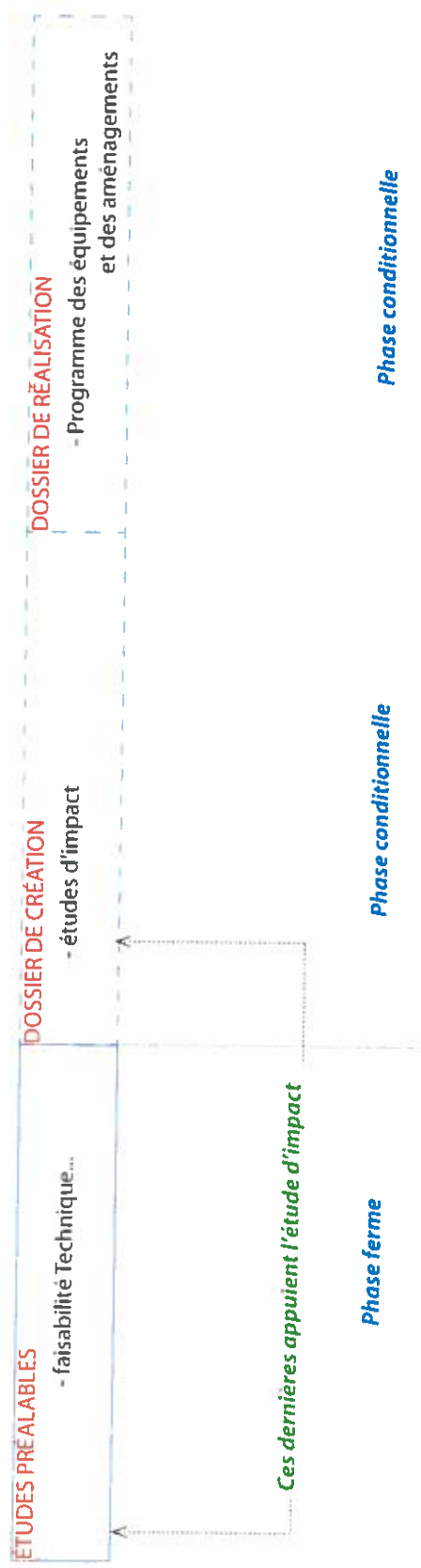
- Détermine les objectifs et les modalités de la concertation.
- Tire le bilan de la concertation (s'achevant à la fin de l'étape B), et valide le dossier de création.
- Valide le dossier de réalisation.

1.3.2. QUEL PLANNING DE TRAVAIL

Ces étapes demandent des délais qui peuvent être plus ou moins longs. A ce titre, l'ensemble des études (études préalables, générales, l'étude d'impact), sont autant d'éléments piliers sur lesquels reposent le dossier final. Dans un souci de temps, certaines orientations demeurent possibles et permettent d'atteindre plus ou moins rapidement la finalité du projet ; selon ce que la collectivité prendra comme travaux à sa charge.

- La réalisation de l'ensemble de ces études par Pontivy Communauté. Les disponibilités et la complexité de compréhension nécessaire en hydraulique, ou encore l'impact environnemental par exemple, rendent difficile la conduite simultanée de ces études et la régie directe.
- La réalisation d'une partie des études par des bureaux d'études, des SEM, sont un gage de qualité, de neutralité et de gain de temps. Ces études interviennent à trois moments différents. Tout d'abord les études préalables puis les études générales qui permettent enfin de réaliser les études d'impact. La collectivité à deux possibilités d'actions. Soit elle consulte pour que la structure désignée mène l'ensemble de ces travaux et dans ce cas la collectivité instaure des phases conditionnelles qui lui laisse la possibilité de rompre le contrat qui l'engage avec la structure désignée. L'autre possibilité pour la collectivité, est de choisir une structure pour les études préalables, et après validation, d'en choisir une autre pour mener l'ensemble des études complémentaires. En effet, elle n'est pas autorisée, pour une consultation simple, à désigner deux fois la même structure puisque ayant déjà réalisée une partie des études, la première serait bien évidemment favorisée. A ce titre, elle serait dans l'obligation de désigner une structure nouvelle qui n'aurait pas réalisé les premiers travaux nécessaires en amont.

SCHEMA RETENU

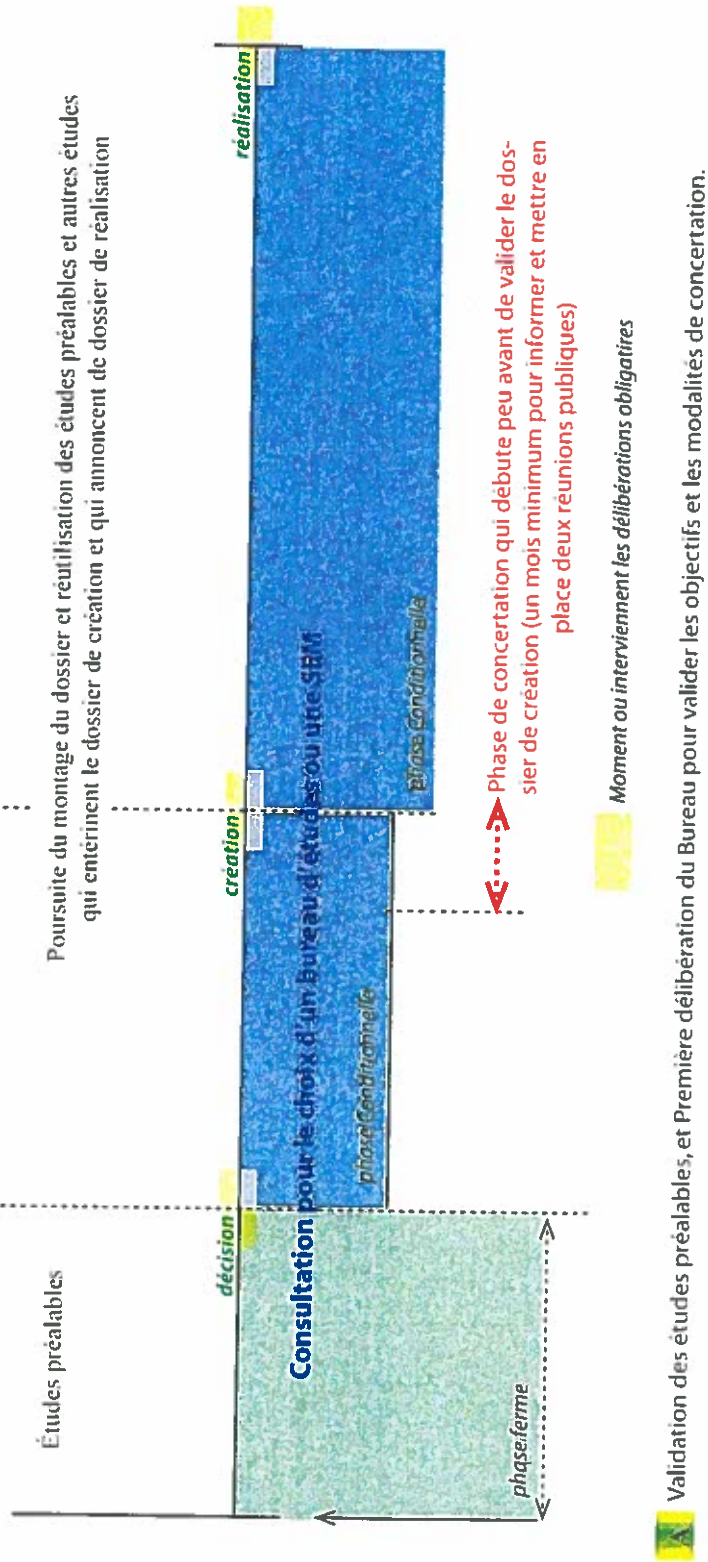


Bureaux d'études ou SEM unique



Pontivy
Communauté

1.3.3- QUELLE CONSULTATION



A Validation des études préalables, et Première délibération du Bureau pour valider les objectifs et les modalités de concertation.

B Bilan de la concertation et validation des études attendants au dossier de création, puis du dossier de création et lancement du dossier de réalisation.

«la commune ou le groupement de communes ne s'engage pas par avance à lancer l'opération avant de connaître le résultat des études préalables...»

- 1.4- QUELS SONT LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION

1.4.1. UNE DÉMARCHE CITOYENNE

L'élaboration de projets d'aménagement et de développement est un excellent prétexte pour faire vivre une démocratie participative à différentes échelles territoriales.

Les acteurs locaux, les habitants « volontaires » ont l'occasion d'apporter leur contribution et de devenir ainsi les acteurs des projets d'aménagement de leur propre territoire.

Les projets ainsi soumis à concertation, sortent toujours enrichis de la prise en compte des attentes et des propositions des habitants.

De quelle manière

- Aide à la conception auprès des techniciens.
- Aide à la décision auprès des élus.
- Aide à l'appropriation des projets par les habitants.

LA CONCERTATION JOUE PLEINEMENT SON RÔLE AFIN D'AMÉLIORER LA LISIBILITÉ, L'EFFICACITÉ ET LA LÉGITIMITÉ DE L'ACTION PUBLIQUE.



→ La concertation vise dans un premier temps à exposer et présenter les objectifs du programme de réalisation de « La ZAC de Pont Er Morh ».

TROIS GRANDES THÉMATIQUES REGROUPENT CES ENJEUX :

Ambition Territoriale

• Développer les pôles.

Créer des entités fortes au sein du territoire intercommunal.

Permettre un maillage cohérent des fonctions sur le territoire à partir d'entités fortes.

• Valorisation territoriale.

Favoriser la réalisation d'aménagements pertinents en y intégrant des partenaires (publics-privés).

Dynamiser les actions locales et en faire des « vitrines » du territoire.

Ambition Économique

• Répondre aux attentes des acteurs locaux.

Travailler en partenariat avec les acteurs locaux et répondre aux mieux à leurs attentes.

Anticiper et prospecter des espaces libres afin de permettre aux personnes, entreprises désireuses de s'installer, de trouver les conditions nécessaires à leurs attentes.

• Des sites d'intérêt communautaire.

Utiliser les sites à proximité des axes structurants afin d'y installer des équipements et/ou des entreprises. favoriser le *be-
soin accru de mobilité des acteurs locaux.*

Ambition Urbanistique

• Valoriser les entrées de ville

utiliser la procédure ZAC afin de planifier dans les aménagements du site, un traitement particulier pour cette entrée de ville. *(réaliser un cahier des charges adapté qui tiendra compte des fonctions urbaines de ce type d'espace).*

• Une gestion territoriale non subie

Valoriser cet outil d'aménagement (ZAC), afin de **maîtriser** l'urbanisation et d'en faire un nouveau mode de gestion territorial. *(planification - partenariat - consultation - maîtrise des risques financiers - clarification - efficacité...).*



1.4.2. DES MODALITÉS DE CONCERTATION.

La phase de concertation commence à partir de la première délibération jusqu'à la validation du dossier de création.

- Un dossier de concertation devra être consultable, après la première délibération, dans les locaux de Pontivy Communauté et à la Mairie de Pontivy, au service Aménagement & Urbanisme.
- La réalisation d'une plaquette ainsi que son émission permettrait aux habitants de mieux appréhender le programme projeté, ainsi que le planning de travail que se sera fixé la collectivité, en charge du dossier. Les modalités d'émission de cette plaquette devront être discutées lors de cette première délibération.
- La mise à disposition d'un registre des remarques en complément d'une plaquette permettra aux habitants de préciser leurs remarques et leurs interrogations. Ce dernier devra être accessible durant une période minimum d'un mois, aux locaux de Pontivy Communauté ou en mairie.
- Deux réunions publiques sont un minimum afin d'expliquer le projet sous tous ses angles, aux habitants directement concernés directement ou indirectement par le projet de ZAC. Ces dernières devront être annoncées par voie d'affichage, mais aussi par la presse locale.

Il appartiendra aux élus lors de la première délibération de définir les moments les plus adéquats pour ces réunions publiques. Les techniciens seront bien entendu associés puisque le contenu de celles-ci dépendra de l'état d'avancement des études en cours.



- II - UNE PROCÉDURE ADAPTÉE POUR LE SITE DE PONT ER MORH

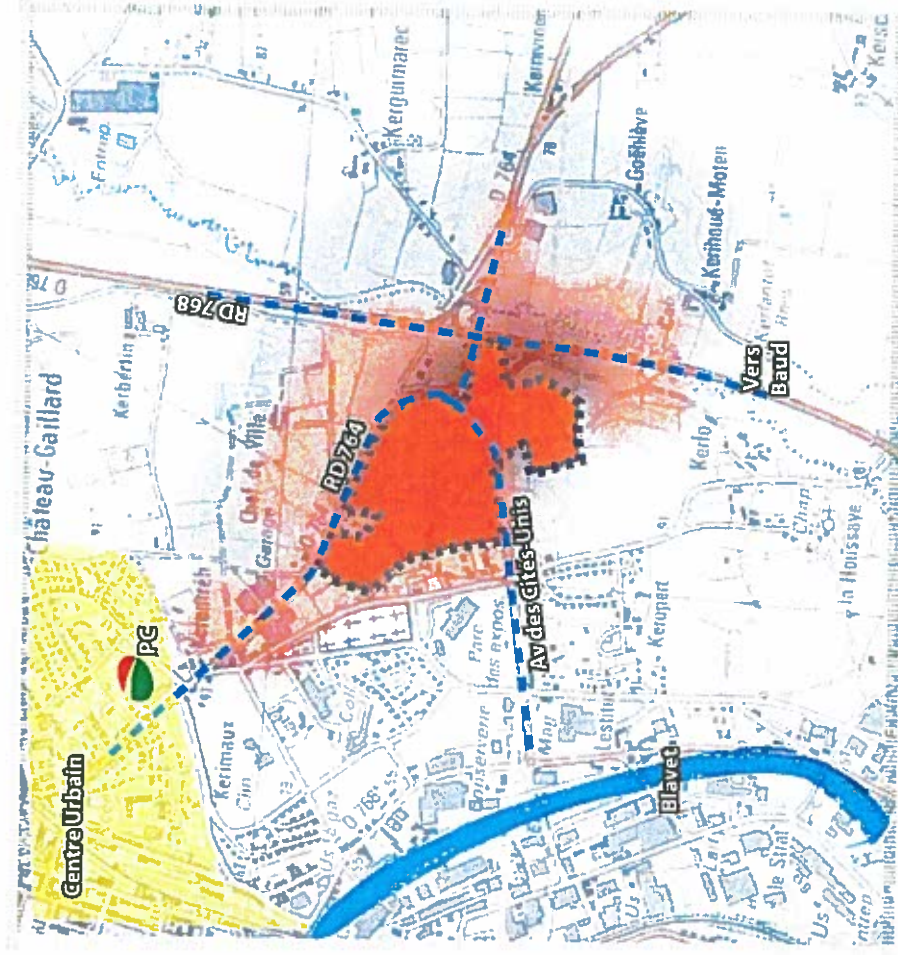
2.1 - PRÉSENTATION DU SITE (SITUATION - DÉCOUPAGE PARCELLAIRE -)

2.2 - LE SITE EN L'ÉTAT ACTUEL ET SON CLASSEMENT SUR LE DOCUMENT D'URBANISME(POS et/ou PLU)



2.1 - PRÉSENTATION DU SITE

| | |
|--|---|
| | NOM DU SITE |
| | Zone d'activités de Pont Er Morh |
| | LOCALISATION |
| | Commune de Pontivy (Sud-Est) Pontivy Communauté |
| | CONTEXTE |
| | A proximité de la RD 764- 768, le site est positionné dans une des entrées de la ville. Site à vocation économique. Situé à proximité d'habitations ainsi que deux équipements (salle saïre et un gymnase) |
| | ORIENTATION |
| | Conforter la vocation du site et accueillir davantage d'activités ainsi que des équipements publics. Volonté d'accompagner ces objectifs par une procédure d'aménagement claire et efficace comme la Zone d'Aménagement Concerté. |



2.2.1 - ÉTAT ACTUEL DU SITE

Morcellement du site

la Zone d'activités de Pont Er Morh est morcelée en quatre zones bien distinctes, séparées par le réseau viaire, mais ne formant qu'une seule entité. [A-B-C-D]

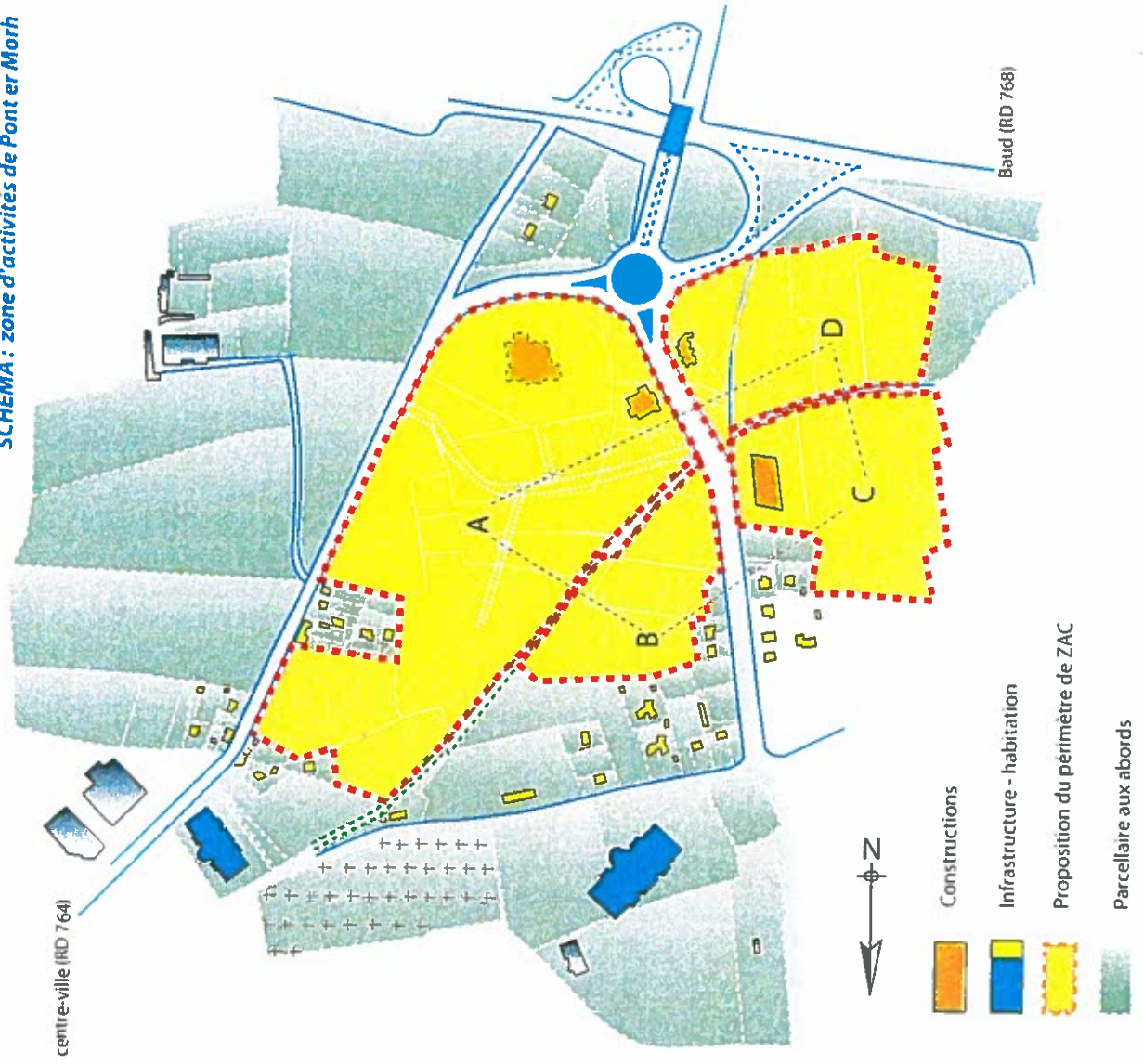
Surface

La superficie totale du périmètre (quatre sites) proposé est de l'ordre de 210.218 m².

Cette superficie non exhaustive englobe des terres classées constructibles pour l'habitat et pour l'activité économique. Cela comprend aussi les constructions existantes, les chemins piétonniers et les voiries sur zonage desservant les entreprises actuelles.

Tableau récapitulatif-

| Zone | Aire (m) | % total | Périmètre (m) |
|-------|----------|---------|---------------|
| A | 118.626 | 56 % | 1705 |
| B | 24.986 | 12 % | 720 |
| C | 28.718 | 14 % | 879 |
| D | 37.888 | 18 % | 1115 |
| TOTAL | 210.218 | 100 % | / |



2.2.2 - ZONAGE ACTUEL DU SITE (deux classements)

La zone d'activités

Six entreprises sont déjà implantées sur le site.

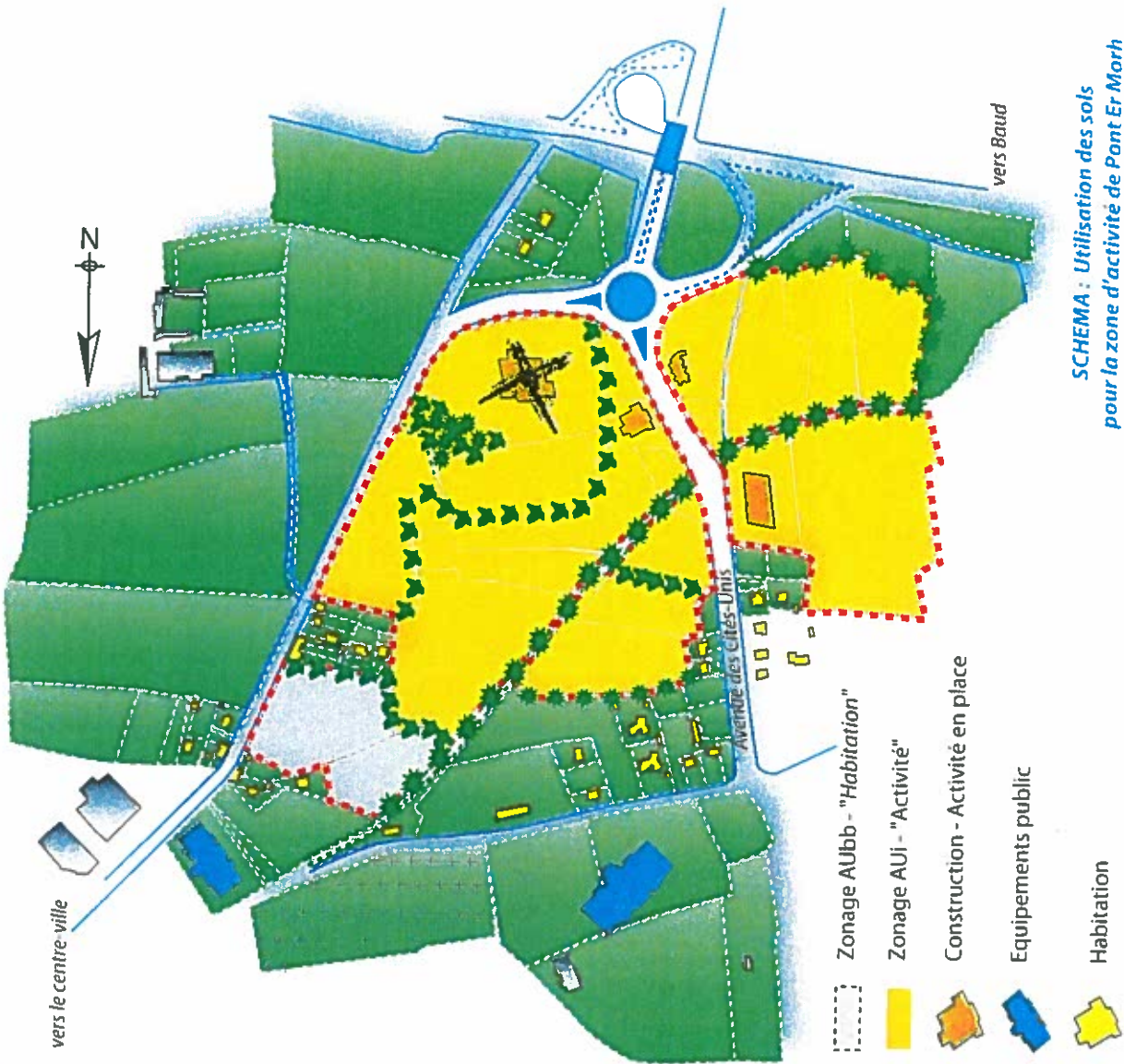
- Un Artisan charcutier • Un magasin de meubles
- Deux entreprises: de gestion et de conseil.
- Un magasin pour l'enfance • Un magasin de cheminées

Une septième activité présentée sur le schéma n'exerce plus désormais. Le site supporte des activités multiples puisque activités de commerce et de service exercent sur un même ensemble. Il s'agira de déterminer plus tard s'il faut poursuivre vers ce schéma de développement, en favorisant la mixité des fonctions, ou bien au contraire, orienter vers l'accueil d'un même type d'entreprises.

Une zone d'habitation...

Le périmètre présenté compte deux parcelles classées actuellement en zone d'habitat. Toutefois, la réalisation d'équipements d'intérêt collectifs ou d'activités tertiaires sont compatibles avec l'habitat (POS) et cela ne nécessite donc pas de modifications du zonage dans le document d'urbanisme.

Le site bénéficie d'un cadre paysager de qualité. De nombreuses haies, ainsi qu'une parcelle arborée contribue à la qualité du site. Il serait intéressant d'associer et de réutiliser ces parcours arborés de manière durable aux constructions qui sont envisagées sur le site. Des propositions devront être faites à ce titre sur le plan masse de la ZAC.



SCHEMA : Utilisation des sols
pour la zone d'activité de Pont Er Morh

- III - QUELLE ORIENTATION POUR LE SITE DE PONT ER MORH?

3.1 - UN PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT À RÉFLECHIR. (QUELLE RÉPONSE URBAINE)

3.2 - DES ORIENTATIONS PRECISES

3.3 - DES ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT DÉJÀ IDENTIFIÉS

3.1 - UN PROGRAMME D'AMÉNAGEMENT À RÉFLECTIR. (QUELLE RÉPONSE URBAINE)

Quels objectifs atteindre.

La difficulté pour ce type d'Aménagement est, au delà du programme lui-même, de savoir dans quel cadre réglementaire, technique, urbain, ce dernier prendra forme.

L'orientation envisagée pour le site de Pont Er Morh avec l'accueil d'entreprises, répond à un besoin élémentaire de favoriser le développement économique du territoire. C'est un élément révélateur du dynamisme du territoire.

Il s'agit donc d'en déterminer l'orientation globale et la stratégie de développement économique dans lequel ce projet s'inscrit. Les différents sites d'activité sur la communauté de communes n'ont pas vraiment une réelle vocation affichée. Il n'y a pas d'orientations précises concernant le type d'accueil selon les surfaces disponibles, de l'environnement proche, et notamment vis à vis des nuisances que les entreprises peuvent occasionner.

La loi SRU s'appuie sur trois éléments forts que sont la mixité des fonctions, la pérennité des actions et la diminution de la consommation foncière. Il faut donc mettre en évidence chaque entité territoriale et déterminer quelle est sa fonction, quel est son devenir...

A ce titre l'occasion qui se présente de poser ces questions pour le site de Pont Er Morh, permettrait d'établir les bases d'une démarche nouvelle pour le développement de la communauté de communes, que ce soit sur l'habitat, l'accueil d'entreprises, d'équipements publics, d'espaces de transition... Le document d'urbanisme, le POS ou PLU, doit impulser cette démarche et une stratégie de développement du territoire intercommunal doit être clairement établie et lisible sur l'ensemble des PADD, et bien entendu dans le SCOT si ce dernier devait être réalisé. Une orientation commune répondrait à ces objectifs majeurs.

3.2 - DES ORIENTATIONS PRECISES

Quelques éléments de réflexion

La proximité du site vis à vis du centre-ville amène à réfléchir sur l'intérêt d'y introduire ou non une « mixité des fonctions ». Actuellement le site de Pont Er Morh, tout comme celui de Gohélève sont situés aux franges de la partie Sud Est de la ville. Ce positionnement est accentué par la route départementale 768 qui crée une barrière physique et visuelle, qui introduit l'idée qu'au delà de ces infrastructures, on sort réellement de la zone urbaine.

On est amené vis à vis de ce positionnement, à considérer cet espace comme étant en périphérie immédiate à la ville. Cet espace est perçu comme une entrée de ville désormais réaffirmée et doit donc être traitée comme telle.

Les zones periurbaines

Il est légitime actuellement de classer ces espaces périphériques comme étant des espaces d'accueil aux entreprises. Ces zones commerciales, artisanales deviennent des espaces qui créent une barrière à l'urbanisation (l'habitat). C'est ce que la loi SRU prévoit dans un objectif de préservation et de diminution de consommation du foncier.

il faut donc s'interroger sur ce point. En effet, le site de Pont Er Morh sera-t-il un espace au delà duquel l'urbanisation trouvera sa place. (Urbanisation est ici compris comme des constructions pour l'habitat).

Pont Er Morh : une barrière physique à l'urbanisation ?

L'orientation prise d'accueillir des entreprises demeure un choix qui viendra conforter cette idée. Avec une proximité immédiate de la ville, le site devra être traité comme un espace bien identifié. Il s'agira de définir quel type d'entreprise accueillir ici, de manière planifiée, non subie et de penser déjà à aménager un tel espace avec des transitions qui sauront rappeler que l'on passe, d'un espace de frange urbaine, pour entrer dans la ville.

La mixité des fonctions demeure un moyen efficace d'installer des espaces de transition. Elle peut être effective avec l'implantation d'activités, d'équipements publics, d'espaces « ouverts » qui participent à créer des ruptures avec les zones d'habitat. Il ne s'agit pas de recréer une centralité, mais de créer des paliers qui permettent d'aller de la périphérie, avec des fonctions identifiées, jusqu'à la ville centre avec elle aussi ses propres fonctions.

Aménager de manière « planifiée » et non subie »

Afin d'améliorer les orientations à prendre sur chacun des sites d'activités, des choix clairs et précis peuvent être à considérer à travers les démarches qui suivent :

- Morceller l'espace et définir quelle est la vocation et quels sont les objectifs à atteindre sur chaque zone.
- Définir le programme d'implantation avec des scénari selon les objectifs visés, avec des disponibilités foncières adaptées, négociées de manière à pouvoir harmoniser le programme dans son ensemble.
- Répartir l'espace selon l'utilisation qui en est faite, avec des entreprises, des équipements, des services à la population et selon l'environnement proche.
- Travailler les perspectives visuelles, en interne en valorisant les déplacements au sein du site et sur les franges avec les dessertes routières.



3.3 - DES ÉLÉMENTS D'AMÉNAGEMENT DÉJÀ IDENTIFIÉS

Une première étude réalisée par un cabinet d'études « architecte-paysagiste » pose quelques bases des enjeux identifiés **(a)** sur le site.

Viennent compléter cette étude, des éléments d'aménagement tels que des emplacements réservés **(b)**, des espaces de stationnement **(c)**, des équipements publics **(d)**, et des entreprises désireuses de s'installer sur ce site **(e)**.

Il faut aussi rappeler la présence de six entreprises, **(f)** déjà implantées dont il faudra tenir compte dans l'intégration globale du programme.

(a) - Des enjeux identifiés.

Les propositions énoncées mettent en avant l'intérêt de conserver les qualités environnementales, écologiques du site. Il est préconisé d'y installer des activités non classées afin de ne pas intervenir sur ce point fort cité précédemment.

Cela passe par la valorisation des déplacements piétons, et la création d'espaces de transition entre les zones d'habitat au Nord-Ouest et les futures activités hébergées. L'idée principale serait la conjugaison de ces deux éléments qui passe par la valorisation écologique du site.

(b) - Des emplacements réservés.



Un emplacement est prévu le long de la RD 764, dans l'objectif à terme de pouvoir traverser l'espace de part en part afin de relier la RD 764 à l'avenue des cités-unis. Il est également prévu d'ores et déjà l'implantation de deux ronds-points afin de désenclaver et de faciliter l'accès au site.

Le chemin rural est également un espace de desserte pour les piétons, favorisant des circulations douces et il reste à déterminer si les circulations à vélo sont envisageables. Cela nécessiterait néanmoins quelques aménagements pour que le chemin rural soit praticable pour ces différents modes de déplacement.

Il serait intéressant aussi de clarifier et de hiérarchiser les dessertes, pour les véhicules d'entreprises et d'usagers. Cet axe coupant l'espace en son centre sera amené à être utilisé à la fois, par les usagers désireux de couper rapidement cet îlot et par les véhicules d'entreprises. Une certaine attention devra être portée sur des possibles conflits d'usages.

Une signalisation adaptée aux différents modes de circulation peut-être envisagée, (piétons - véhicules motorisés) afin de répondre au mieux à ces exigences urbaines.

(c) - Des espaces pour le stationnement

Deux espaces à proximité immédiate du site ont été arrêtés afin de satisfaire à cette demande. L'un concerne Pontivy Communauté, et les deux autres concernent la commune de Pontivy.

- Le premier doit répondre à des besoins engendrés par la création d'entreprises, d'équipements publics (nous y reviendrons). *Il est noté en rouge sur le schéma.*
- le second répond à un besoin engendré par l'équipement sportif à proximité (salle de sport), mais en complément du futur site de la ZAC et surtout en vue de satisfaire aux besoins générés par l'extension de la salle safire. *Il est noté en bleu sur le schéma.*
- le troisième lui n'est pas encore arrêté et aurait comme avantage, de satisfaire aux besoins immédiats du gymnase. *Il est noté en violet sur le schéma.*

Les surfaces dégagées sont importantes :

- 12 000 m² pour le site de Pont Er Morh. (480 places)
- 10 000 m² pour la commune. (400 places)
- 8 000 m² pour le troisième parking communal non confirmé. (320 places)

La surface dégagée compterait, (si l'on ne considère que les deux premiers sites), 880 places de stationnement, de quoi satisfaire largement les besoins générés par l'activité sur le site de Pont Er Morh. Néanmoins, un travail d'intégration serait à mener afin de contrer les effets «plaines» des ces types d'espaces, et d'autant plus à cette échelle ci. *Il s'agira de savoir s'il ne vaudrait pas mieux séparer ces emplacements en privilégiant deux sites bien distincts ; à savoir le premier et le troisième site ici présenté sur le schéma, tout en répondant aux exigences fixées.*

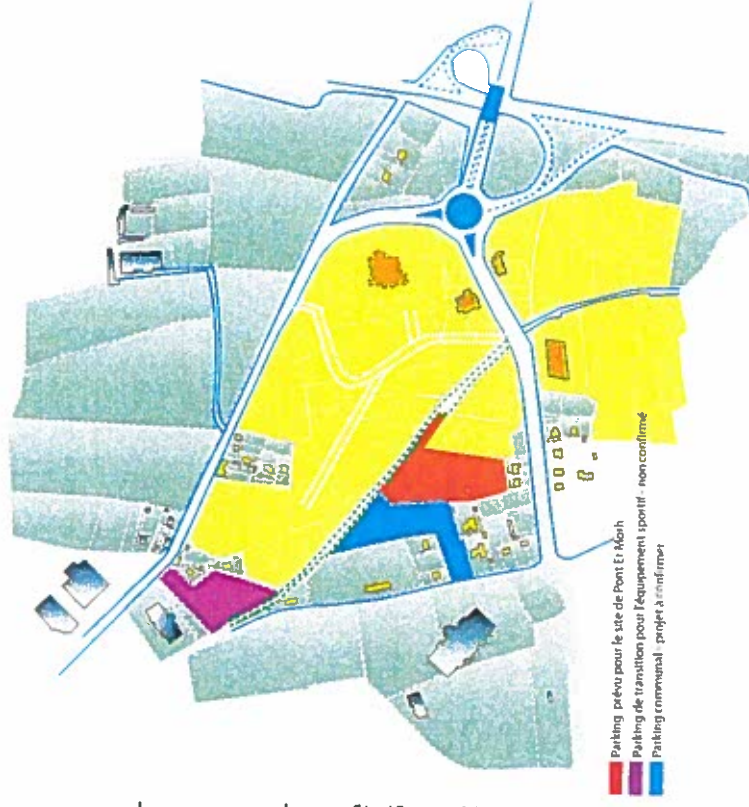


Schéma: parking intercommunal et communal

(d) - Des équipements publics.

Des études concernant le devenir de la piscine intercommunale à Pontivy ont été menées. Il a été décidé par la collectivité de reconstruire un pôle aquatique plus adapté et répondant mieux aux souhaits des habitants.

Par ailleurs, la communauté de communes s'interroge, après avoir répondu à un appel à candidature, de la réalisation d'un bassin olympique. Un équipement important qui n'existe actuellement pas dans le département du Morbihan.

Il faudra donc en premier lieu décider d'une part de l'emplacement optimal pour accueillir ce nouveau pôle aquatique intercommunal, puis se déterminer sur l'intérêt ou non d'accueillir, en complément de cet équipement, d'un bassin olympique.

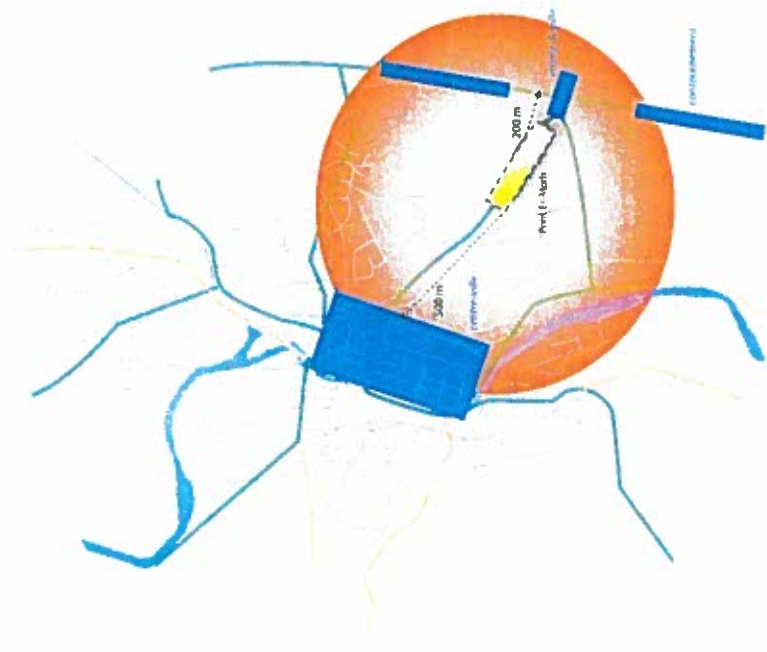
Les répercussions seraient importantes pour le territoire, puisque le bassin olympique accueillerait des compétitions régionales voire même nationales. Cela conduirait néanmoins à une logistique lourde, notamment en terme d'entretien d'un pôle aquatique et d'un bassin olympique.

Déterminer les enjeux pour de tels équipements

Ce type de projet s'accompagne donc toujours d'investissements lourds. Toutefois, les investisseurs privés sont souvent partenaires et savent s'associer notamment dans la réalisation d'équipements annexes, tels que des restaurants, des boutiques, des hôtels...

Les conditions d'implantation.

La réalisation d'un nouvel équipement intercommunal doit satisfaire un maximum de populations. Son emplacement y contribue fortement. Pour ce faire le site qui accueillera le pôle aquatique et le bassin olympique, devra se situer aux abords des infrastructures routières afin de faciliter l'accessibilité, notamment pour les habitants ne résidant pas dans la ville ou l'équipement sera implanté. A ce titre, le positionnement du site de Pont Er Morh s'avère stratégique. Ce dernier est placé aux abords du contournement, en entrée de ville, mais aussi à proximité du centre ville de Pontivy, qui limiterait ainsi les déplacements des scolaires; principaux utilisateurs.



Ce schéma ci-contre tente d'évaluer cette fois-ci, la pertinence du site de Pont Er Morh en terme d'accessibilité et de déplacements des piétons et notamment des scolaires.

Le schéma confronte donc ces deux sites (l'actuel et le « futur »). Les cercles représentés montrent ainsi les distances parcourues à pied dans un laps de temps allant de 5 à 15 minutes à partir de ces deux points. 15 minutes étant un délai raisonnable pour le déplacement des scolaires. *Chaque cercle comprenant une distance parcourue de 330 m environ.* Ces distances ont donc été croisées avec les principaux groupes scolaires ici numérotés.

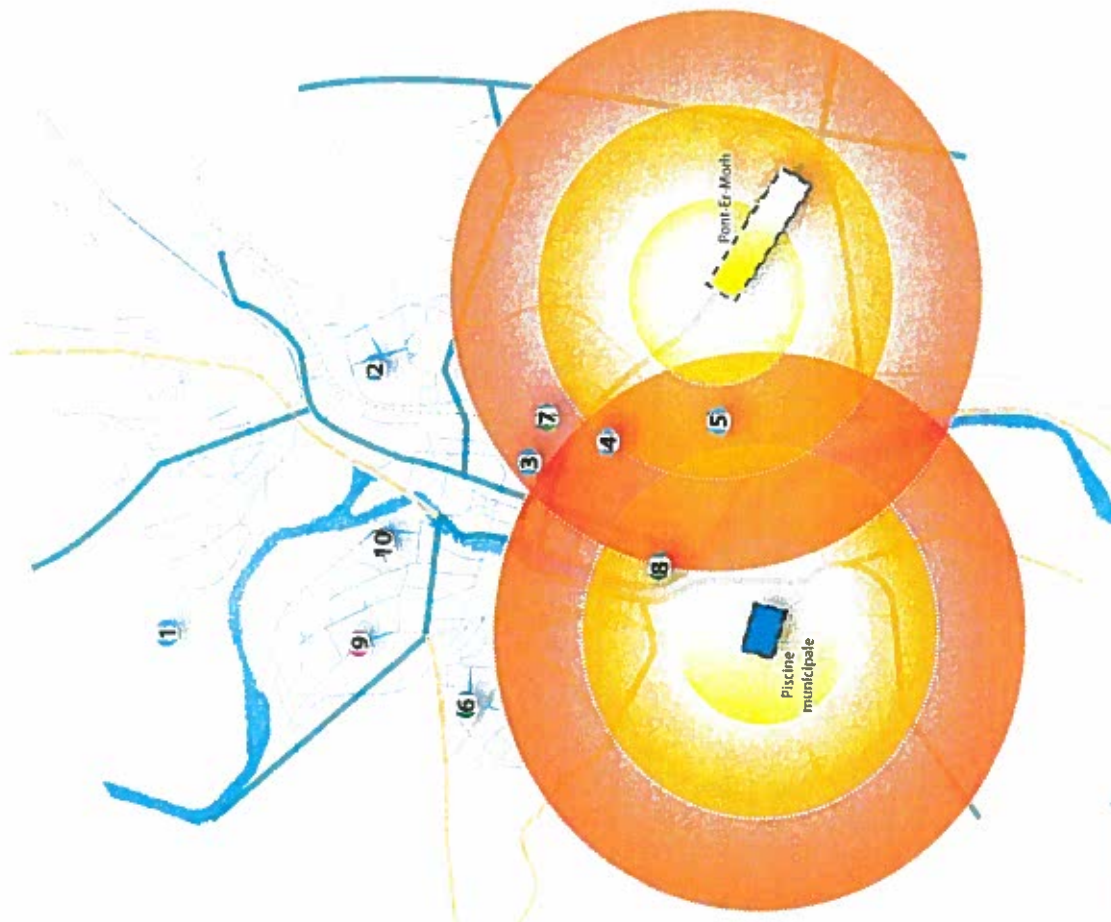
On s'aperçoit que l'ancien site de la piscine comprenait, dans son aire d'influence la plus large (15 minutes de marche), trois établissements scolaires, alors que dans le même temps, le site de Pont Er Morh, en comprendrait 4 à 5. Ceci est expliqué en partie par une concentration plus forte des établissements scolaires dans un rayon de 500 mètres dans la partie centrale de la ville.

La comparaison est donc intéressante et l'on pourrait considérer l'implantation d'un pôle aquatique sur le site de Pont Er Morh, comme légitime s'il n'y a pas d'alternatives proposées qui concentrent autant d'utilisateurs potentiels.



15 minutes
10 minutes
5 minutes

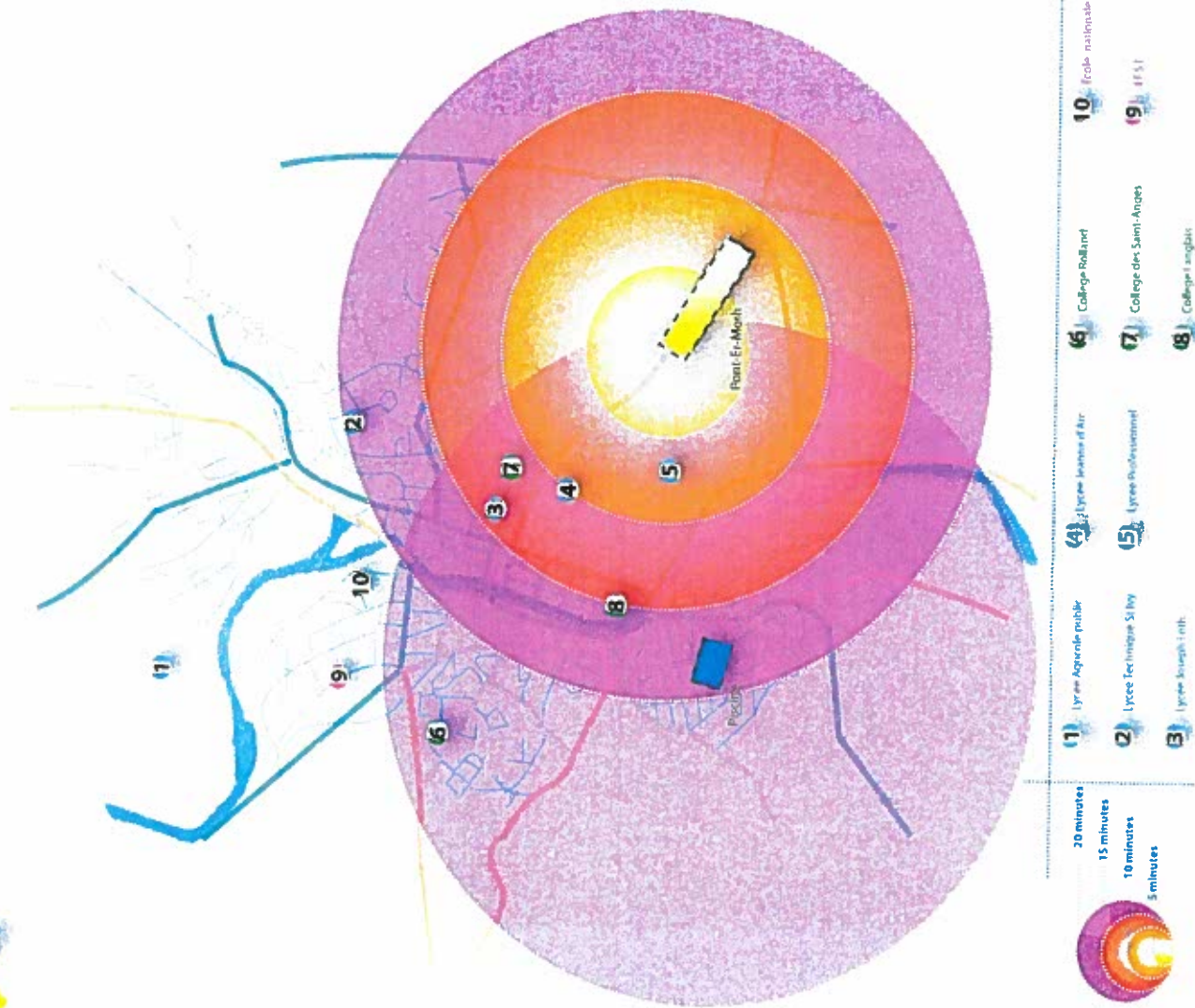
| | | | |
|-----------------------------|-------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| (1) Lycée Agricole public | (4) Lycée Jeanne d'Arc | (6) Collège Rolland | (10) Lycée national de marine |
| (2) Lycée technique St Ives | (5) Lycée Professionnel | (7) Collège des Saint-Ange | (9) IFSI |
| (3) Lycée Joseph Lann | | (8) Collège Lannbar | |

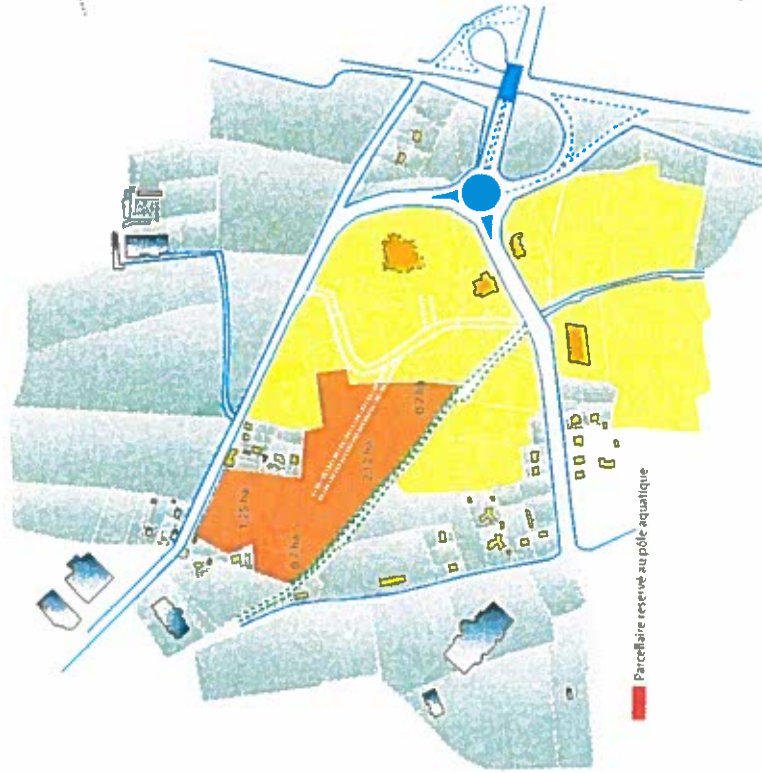


Le schéma cette fois-ci, présente les déplacements dans un intermédiaire de temps allant de 5 à 20 minutes pour les deux sites concernés.

Pour Pont Er Morh, l'influence du site à 20 minutes de marche à pied comprend une grande partie des groupes scolaires. Excepté le Collège Rolland et le lycée agricole public, une grande partie de l'enseignement secondaire est concerné par cette proximité au site.

Il faut tenir compte à la fois de l'accessibilité du site pour les scolaires, mais aussi pour l'usage privé, avec une accessibilité renforcée.





Libérer suffisamment de surfaces pour les équipements

L'emplacement du futur pôle aquatique ainsi qu'un ensemble bassin olympique et les bâtiments annexes qui pourraient être créés, hôtel, boutiques..., nécessitent beaucoup d'espaces. En plus des avantages liés à son emplacement, le site de Pont Er Morh compte suffisamment de surface qui permettraient d'accueillir cet ensemble, c'est à dire pratiquement 5 ha. Celui-ci, situé sur la partie Nord du site, est à proximité de la salle de sports, ainsi que d'habitations. Il permettrait de donner une réelle identité au quartier. Un travail de lisibilité serait donc à chercher afin qu'un tel équipement soit visible à partir de la voie principale menant au centre-ville et marque véritablement l'entrée de ville.

Favoriser la lisibilité et les dessertes

Le site sous forme de «couloir» offre une multitude de possibilités d'aménagement. Le schéma ici présenté n'a qu'un but principal, qui est de présenter l'impact bâti du pôle aquatique ainsi que du bassin olympique et d'installations annexes, sur le périmètre délimité. Cet ensemble d'aménagement peut facilement s'insérer sur la surface libérée.

Les places de stationnement un peu plus au Sud et séparées par le chemin rural, restent à proximité du site et des liaisons piétonnières entre ces deux ensembles sont facilement réalisables.

Un large espace autour du pôle aquatique pourra être engazonné afin que ce dernier soit utilisé par les familles désireuses d'utiliser l'équipement mais aussi d'utiliser les espaces à proximité. Des aménagements pour enfants, un parcours de santé pourraient même agrémenter l'ensemble en réutilisant les éléments naturels préservés, et notamment le chemin rural. Ce dernier pouvant être l'axe principal de circulation piétonne, qui dessert l'ensemble des installations. Des liaisons intermédiaires peuvent venir s'y raccorder.

PRIVILÉGER DES DÉPLACEMENTS DOUX SUR L'ESPACE AMÉNAGÉ.



(e) - Des entreprises désireuses de s'installer sur le site

Actuellement, une entreprise a émit le souhait de venir s'installer sur le site de Pont Er Morh. Il s'agit de la Poste, qui souhaiterait y implanter son tri postal. Cependant, la proposition du site n'en est qu'aux études. Une fois les aménagements lancés, la publicité et le travail de Pontivy Communauté n'auront pas de mal à trouver acqureur.

Au dela du travail de prospective, il semblerait intéressant d'associer des entreprises potentiellement intéressées, à la construction d'un cahier des charges satisfaisant et adapté à leurs demandes.

(f) - Des entreprises déjà installées.

Comme il a été dit précédemment dans ce document, six entreprises sont implantées sur le site.

- Un artisan boucher-traiteur
- Un magasin de meubles
- Un magasin dédié à l'enfance
- Un magasin de cheminées
- Un centre de gestion agricole
- Un centre de conseil en gestion d'entreprise

Il est à noter qu'aucune requalification n'est à ce jour connue concernant l'ancienne discothèque. Elle occupait un espace conséquent donc la requalification, des bâtiments et des espaces de stationnement, ne seront pas difficiles à réutiliser. Les bâtiments encore en bon état, pourraient convenir à des activités de services à la personne.

Avec la réalisation du pôle olympique, il est convenu d'y introduire des activités de remise en forme. Il serait intéressant de voir si ces dernières ne pourraient pas être implantées dans le bâtiment de l'ancienne discothèque.

Il s'agira également d'interroger les entreprises existantes, sur leur développement à court terme et à moyen terme, afin que celles-ci puissent s'aggrandir en priorité sur le site de Pont Er Morh.



PLAN D'ACTION

- **Objectifs généraux**
- **Consultation**
- **Cahier des charges**
- **Emplacements réservés**
- **Pôle aquatique et bassin olympique**
- **Délibération - objectifs - concertation**



ZAC DE PONT-ER-MORH

PRESENTATION DES ENJEUX

*éléments de réflexion...
procédures adaptées...
quelles orientations...*

- 23 mai 2006 -