



## COMMUNE DE MUZILLAC DEPARTEMENT DU MORBIHAN

**DOCUMENT DE TRAVAIL N°1 DU 19.09.14**

ETUDE ENTREE DE VILLE – PARC D'ACTIVITES ESPACE LITTORAL



## Sommaire

<b>1. CADRE REGLEMENTAIRE .....</b>	<b>3</b>
1.1. Les références juridiques .....	3
1.2. L'objectif de l'amendement Dupont.....	3
1.3. L'amendement Dupont .....	3
1.4. Objet de l'étude.....	4
<b>2. CONTEXTE GENERALE DE L'ETUDE.....</b>	<b>5</b>
2.1. Présentation de la commune de Muzillac .....	5
2.2. Présentation du réseau viaire et de la RN165 .....	6
2.3. Présentation du Parc d'activités Espace Littoral .....	8
2.4. Méthodologie de l'étude .....	11
<b>3. ETAT INITIAL DU PARC D'ACTIVITES ESPACE LITTORAL .....</b>	<b>12</b>
3.1. Analyse des usages.....	12
3.2. Risques et nuisances.....	15
3.3. Qualité urbaine et architecturale.....	18
3.4. Qualité environnementale et paysagère .....	23
<b>4. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU SITE.....</b>	<b>28</b>
4.1. Rappel des enjeux et parti d'aménagement.....	28
4.2. Sécurité et nuisances.....	28
4.3. Qualité urbaine et architecturale.....	28
4.4. Qualité environnementale et paysagère .....	28
<b>5. TRADUCTION REGLEMENTAIRE DANS LE PLAN LOCAL DE L'URBANISME .....</b>	<b>28</b>
5.1. Rapport de présentation .....	28
5.2. OAP .....	28
5.3. Règlements.....	28
5.4. Annexes si nécessaire.....	28
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>28</b>

# 1. Cadre réglementaire

---

## 1.1. Les références juridiques

Le cadre réglementaire actuel concernant la protection de l'environnement et du paysage vis à vis de l'urbanisation et l'inconstructibilité de zones est le suivant :

- La loi du 2 février 1995 sur le renforcement de la protection de l'environnement dite « Loi Barnier ».
- L'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme relatif à l'amendement Dupont.
- La circulaire du 13 mai 1996 relative à l'application de l'article L111.1.4 du Code de l'Urbanisme sur l'amendement Dupont. Les articles L122-1 à L 122-5, L 151-5, L 152-1, L 152-2 du Code de la voirie routière et l'article R1 du code de la route sur le classement des infrastructures routières.

## 1.2. L'objectif de l'amendement Dupont

L'objectif de l'amendement Dupont est d'inciter les collectivités publiques et en particulier les communes, à préciser leurs projets de développement et à éviter une extension non maîtrisée de l'urbanisation. Cette réflexion doit permettre de finaliser une réflexion urbaine qui trouvera sa traduction dans les documents d'urbanisme locaux (Plan Local d'Urbanisme).

Les dispositions de l'article L 111.1.4 du Code de l'Urbanisme sont applicables à toutes les communes dont le territoire ou une partie longe une autoroute, une route express, une déviation ou une route classée à grande circulation et notamment aux espaces non urbanisés situés le long des voies.

## 1.3. L'amendement Dupont

Ainsi, l'article L 111.1.4 stipule :

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. »

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans les communes dotées d'une carte communale, le conseil municipal peut, avec l'accord du préfet et après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article. Elle doit justifier, en fonction des spécificités locales, par une étude que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Il peut être dérogé aux dispositions du présent article, avec l'accord du préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue au premier alinéa, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation. »

## 1.4. Objet de l'étude

Ainsi, ce dossier concerne la RN165 et un espace non-urbanisé de Muzillac d'un seul côté de la voie (Zone d'extension de l'actuelle Parc d'Activités Espace Littoral). La constructibilité de cet espace est soumise à la mise en œuvre d'une réflexion globale portant sur cinq domaines distincts :

- Les nuisances (bruit, traitement des eaux pluviales, perception visuelle, pollutions éventuelles ...) ;
- La sécurité (gestion des flux de circulation, desserte interne, sécurité incendie, présence d'installation classée pour la protection de l'environnement, périmètre de protection ...) ;
- La qualité architecturale (état et typologie du bâti, caractéristiques architecturales du bâti présent et nature des matériaux, analyse du stationnement, des espaces publics, hauteur des constructions, volumétrie, colorimétrie ...) ;
- La qualité de l'urbanisme (foncier et parcellaire, occupation des sols dans les secteurs environnants, liaison du site avec le reste du tissu urbanisé...) ;
- La qualité des paysages (les paysages perçus depuis l'infrastructure, les paysages offerts par l'infrastructure, l'existence de point noir, repérage et description des panneaux publicitaires...).

Les éléments de réflexion de cette étude sont incorporés au document d'urbanisme dont dispose la commune. A terme, il existe donc des conséquences réglementaires, et la mise en œuvre d'un plan d'aménagement d'ensemble pour cet espace. A défaut, il restera inconstructible dans une bande de 100 mètres.



## 2. Contexte générale de l'étude

### 2.1. Présentation de la commune de Muzillac

Située en région Bretagne, dans le département du Morbihan, la commune de Muzillac est située à 30 km environ de Vannes Agglomération et à 90 km environ de Nantes Agglomération, deux pôles importants dans l'articulation du territoire breton.

Commune littorale inscrite dans le bassin versant de la Vilaine, Muzillac appartient à l'arrondissement de Vannes et au canton de Muzillac.

Muzillac s'est développée sur un territoire de 3 950 hectares, sur environ 10 km du Nord-Ouest au Sud-Est et 5 km du Sud-Ouest au Nord-Est. Elle comptait 4 644 habitants en 2009 (RGP INSEE 2009), soit une densité de 118 habitants au km<sup>2</sup>. La commune a enregistré une croissance de près de 20% de sa population par rapport à 1999. Muzillac voit son territoire bordé par les communes de Noyal-Muzillac au Nord, Arzal et Marzan à l'Est, Billiers et Ambon à l'Ouest et par la Vilaine au Sud.



Figure 2 : La Communauté de Communes Arc Sud Bretagne et l'axe d'étude RN165



Figure 1 : Le pays de Vannes

## 2.2. Présentation du réseau viaire et de la RN165

La commune de Muzillac est traversée d'Ouest en Est, dans sa partie Sud, par la RN 165 qui relie Nantes à Brest. Cette voie express est l'un des axes structurants du maillage des voies en Bretagne. Aujourd'hui, elle constitue une barrière importante dans la perception du paysage communal, introduisant des ambiances paysagères et une topographie différentes de chaque côté de la voie express.

La commune de Muzillac est également traversée par :

- La RD 20 venant de la presqu'île de Rhuys par Ambon et traversant le centre-ville de Muzillac pour rejoindre Péaule et Redon : il s'agit de l'artère principale traversant la commune selon un axe Est-Ouest ;
- La RD 5 reliant Noyal-Muzillac à Billiers, traversant le centre-ville de Muzillac : il s'agit d'une artère secondaire, permettant également de rejoindre la commune de Questembert ;
- La RD 765 permettant de se déplacer dans la commune entre le quartier du Parc et celui d'Hinzel

Des voies communales achèvent de constituer cette trame viaire assurant notamment la traversée de la ville. Elles permettent au même titre que les chemins ruraux de relier l'agglomération aux hameaux et écarts, zones d'urbanisation secondaire de la commune.

Le réseau assez bien hiérarchisé se compose donc de la manière suivante :

- D'un **réseau primaire**, correspondant à la voie express RN 165 reliant Nantes à Brest et à la route départementale RD 20 qui supportent la majorité du trafic routier. Elles constituent les principaux points d'entrée et de sortie du territoire communal avec des exutoires vers les agglomérations limitrophes. Il s'agit d'axes structurants pour les déplacements liés à la vie locale. La RN 165 constitue également un axe porteur en termes d'implantations économiques puisque la quasi-totalité des activités commerciales et de services rassemblées en zones et parcs d'activités s'y concentrent.

Ces deux voies constituent également des **itinéraires de transports exceptionnels**.

- D'un **réseau secondaire**, correspondant aux routes départementales (RD 5 et RD 765) et aux voies communales assurant les entrées et sorties du territoire. Ces routes sont à la fois pratiquées par les véhicules lourds des activités, les véhicules légers des personnes en transit, des habitants de l'agglomération et des hameaux limitrophes, mais aussi par les engins des exploitants agricoles et parfois même par les piétons. Certaines de ces routes présentent des dangers du fait notamment de la multiplicité des types de trafics qu'elles supportent.
- D'un **réseau tertiaire**, correspondant aux voies communales internes, de desserte de quartiers et aux chemins ruraux. Ces voies sont empruntées essentiellement par les habitants. Parfois voies sans issues, certaines de ces voies rurales demeurent peu carrossables car également pratiquées par les engins et machines agricoles, mais restent privilégiées pour la création de liaisons douces et itinéraires de randonnées.

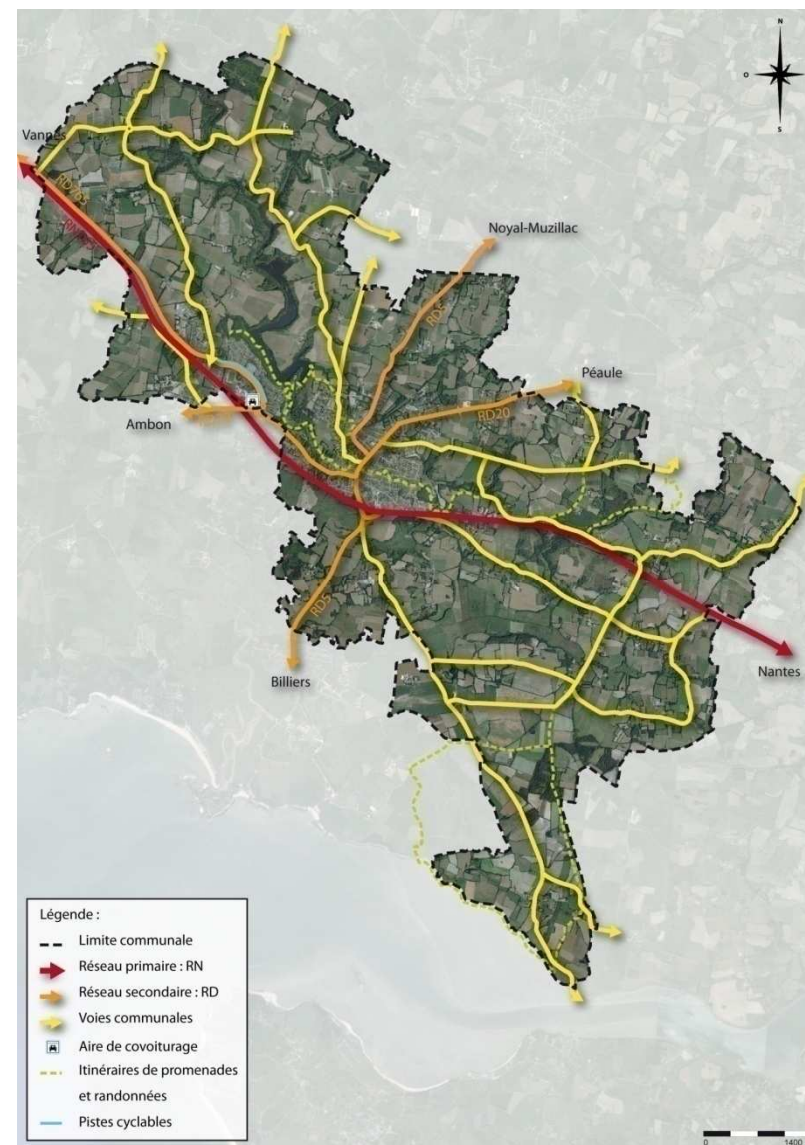


Figure 4 : Le réseau viaire à Muzillac

Ainsi, certains dysfonctionnements peuvent être pointés :

- L'augmentation du trafic liée au développement de l'urbanisation et de la périurbanisation tend à renforcer les phénomènes « d'entonnoirs » aux carrefours des RD 20/RD 765 ou RD 5/RD 20 depuis et vers la RN 165. Face à la croissance du trafic enregistré par la RN 165, un projet de contournement a été mis en œuvre à l'Est de l'agglomération de Muzillac.
- Les routes départementales enregistrent des trafics importants de véhicules légers et de poids lourds. Malgré les aménagements de voirie réalisés aux abords des nouveaux quartiers, les entrées de ville en interface avec l'espace rural sont parfois peu lisibles aux franges de l'agglomération. Le franchissement de ces voies est parfois difficile et dangereuse par l'importance du trafic, la vitesse et l'absence de traitement des carrefours en lien avec les voies communales ou résidentielles.

La topographie des lieux, la présence de coupures fonctionnelles, le développement linéaire de l'urbanisation et surtout son évolution rapide constituent autant d'éléments aboutissant aujourd'hui au constat que les liaisons interquartiers et les alternatives aux RD 20 ou RD 765 font défaut.

Cette étude s'intéressera plus particulièrement à la RN165 observant le Parc d'Activités Espace Littoral.

## 2.3. Présentation du Parc d'activités Espace Littoral

### Présentation du Parc d'Activités Espace Littoral et de son occupation actuelle

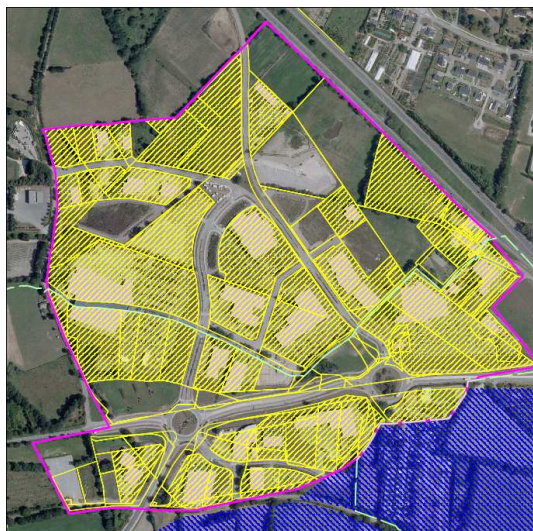


Localisation du Parc d'Activités Espace Littoral

A l'Ouest de la Commune, le Parc d'activités Espace Littoral se trouve à cheval sur la commune de Muzillac et sur la commune d'Ambon.

Elle se trouve le long de la RN165, axe structurant pour le département du Morbihan et toute la Bretagne.








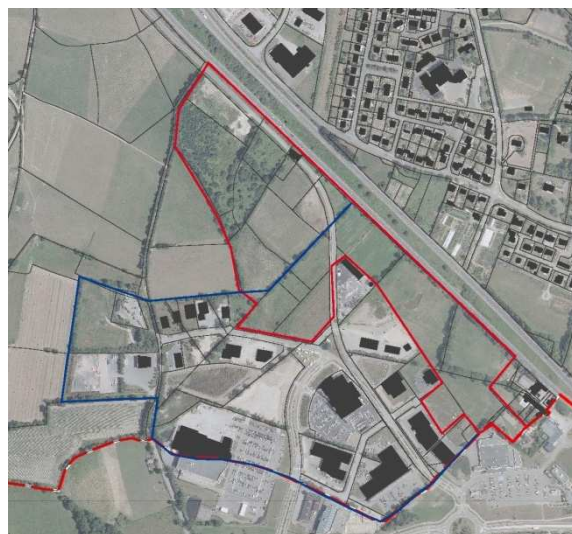


Parc d'activités Espace Littoral

Le Parc d'Activités Espace Littoral occupe une surface commercialisée de 24.59ha (en jaune sur l'image ci-contre).

Le site de l'étude n'est pas complètement visible sur cette image. En effet, la réduction de la marge d'inconstructibilité se trouve sur le périmètre du Parc d'Activités mais aussi plus au Nord.

	Zonages d'urbanisme à vocation économique	45.44 ha
	Périmètre du parc d'activités	42.34 ha
	Surfaces commercialisées	24.59 ha
	Surfaces aménagées et commercialisables	0 ha
	Surfaces en projet d'aménagement (3-5ans)	16.92 ha



Secteur d'études sur le Parc d'Activités Espace Littoral et en extension

Sur la commune de Muzillac, le Parc d'Activités Espace Littoral est cerclé de bleu sur l'image ci-contre. Une partie de l'étude se trouve donc sur ce périmètre.

L'étude, cerclé de rouge, se trouve à la fois sur le périmètre du Parc d'Activités et sur un site au Nord qui n'est pas référencée comme « surfaces en projet d'aménagement » sur la cartographie au dessus.



Localisation des différents locaux sur le Parc d'Activités Espace Littoral

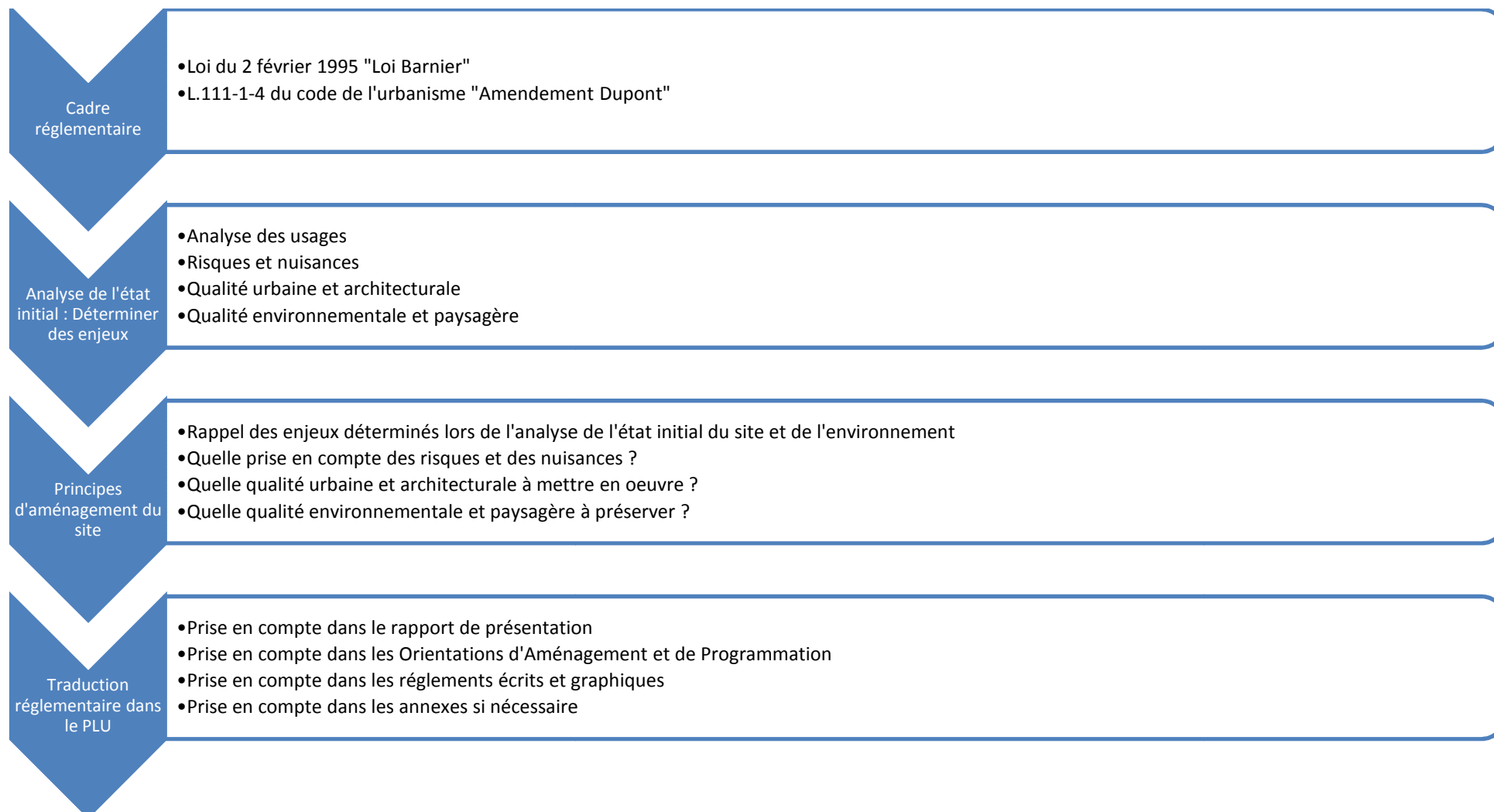
Le Parc d'Activités Espace Littoral se décompose en quatre secteurs. Certains locaux sont encore disponibles tandis que certains fonciers sont encore nus (Propriétés privées) :

N° Plan de Situation	Société
1	MC DONALD'S
2	MENUISERIE CRIAUD
3	CARREFOUR MARKET
4	LAVAGE AUTO 24/24
5A	AMBIANCE MER
5b	BREIZH CHASSE PÊCHE
5c	locaux vacants
5D	SARL CRENO ELECTRICITE-CHAUFFAGE-E.N.R.
6A	SPORT 2000
6B	BUREAU VALLEE
6C	BIOCOOP (LE PANIER BIO)
6D	BOURGEOIS OPTICIEN
6E	LA BOITE A COULEURS
7	foncier nu privé
8	Contrôle Technique Auto NORISKO
9	BAZARLAND
10	OPEL Muzillac Centre Auto
11	Carrosserie Esthétique Auto
12	CUPA PIERRES DISTRIBUTION
13	foncier nu privé
14	GPM Concept
14A	ELECTRO BOBINAGE DESGRES
15	MENUISERIE ALLAIN

N° Plan de Situation	Société
16	PLAF'SIO SARL
17A	Artisan Paysagiste Sébastien ROBERT
17B	WEST ROBOTIC
17C	AGVM
17D	CARS STOP & GO
18	<b>Déchèterie</b>
19	ETS NAVARRO
20	foncier nu privé
21	TP LE GALLIC
22A	FESTILOUE
22B	locaux vacants
23	SUPER U
23A	CORDONNERIE DE RHUYS
23B	LAVERIE DU LITTORAL
23C	BAR BRASSERIE LE QUAI
24	WELDOM
25	TOUT FAIRE MATERIAUX
26	SARL FLOHIC MOTOCULTURE
26bis	Biscuiterie la Trinitaine
27	CACHE CACHE - BONOBO - POULAIN
28	PULSAT-SARL Guidoux
29	NORAUTO
30	Supermarché NETTO

N° Plan de Situation	Société
31	TOTEM DISCOUNT
32	LE COMPTOIR CELTE
33 A-B-C	cellules commerciales à louer
34	cité des affaires bureaux à louer
35	foncier nu privé
36	BIGMAT RUAUD
37	RENAULT
38	BISCUITERIE DE KERLANN (Usine et Magasin)
39	BAR BRASSERIE PIZZERIA CAFE NOIR
40	LES OPTICIENS ATOL
41	CAVAVIN
42	JOUPI
43	MUZILLAC REMORQUES
44	GAMM VERT
45	CECAB
46	FRANS BONHOMME
47	CAMPING LE RELAIS DE L'OCEAN
48	PEPINIERES LE LESTIN

## 2.4. Méthodologie de l'étude





### 3. Etat initial du Parc d'Activités Espace Littoral

Un cône permettra de symboliser l'endroit d'où a été prise la photo :

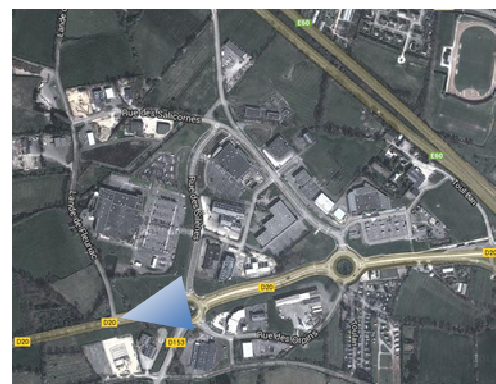


#### 3.1. Analyse des usages

##### Organisation de la trame viaire



RD20 depuis la chaussée.

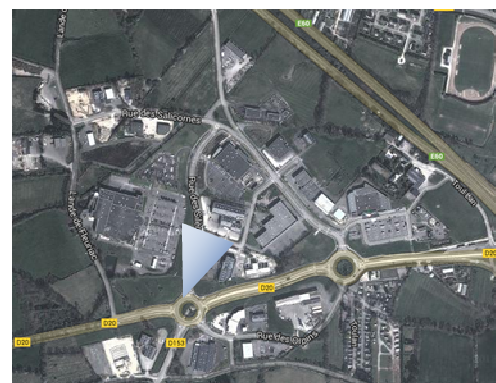


La RD20 dessert le Parc d'Activités Espace Littoral. Elle permet la liaison entre la RN165 et le Parc d'Activités. La circulation y est importante et s'articule autour de deux giratoires qui permettent de répartir les véhicules selon le magasin ou l'entreprise souhaité.

Un terre-plein central surélevé sépare les deux voies.



Rue des Silènes depuis la chaussée



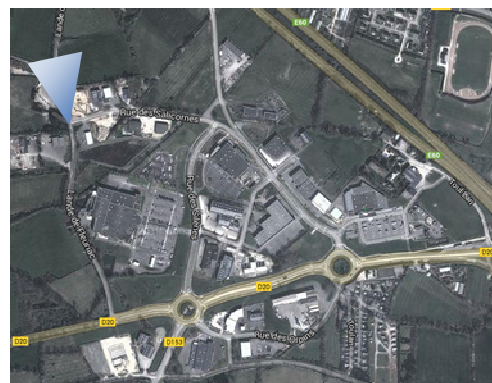
Les voies de circulation les plus importantes comme la rue des Silènes fonctionnent selon ce principe :

- Une bande en stabilisé de chaque côté de la chaussée permet le cheminement des piétons. Ces bandes sont séparées de la circulation par une rangée d'arbres et un trottoir.
- Une voie de circulation.
- Un terre-plein central où cohabite des buissons et des lampadaires.



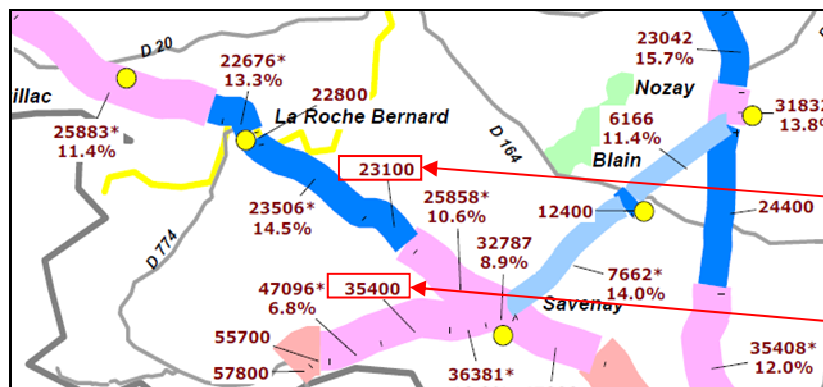


Rue des Salicornes depuis la chaussée



Les rues où la circulation est plus faible comme la rue des Salicornes se composent :

- D'un espace pour les piétons avec une haie de buissons qui marquent la limite entre circulation piétonne et motorisée.
- Un espace centrale sans marquage au sol où deux véhicules peuvent se croiser.



Extrait de la carte du trafic moyen journalier sur les routes nationales (Source : Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire)

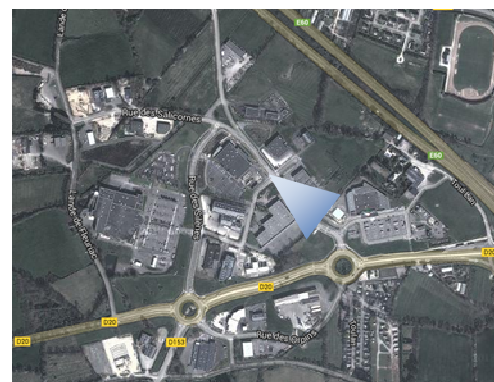
La RN 165 est un axe structurant qui bénéficie de la proximité avec ce parc d'activités. Elle est rapidement accessible par la RD20.

En 2008 selon le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, la RN165 sur la portion de Muzillac compte 23.100 véhicules par jour pour les deux sens en trafic moyen journalier.

Toujours en 2008, la RD20 compte 35.400 véhicules par jour pour les deux sens en trafic moyen journalier.



Rue des Panicauts depuis la chaussée



Sur le Parc d'Activités Espace Littoral, il existe en parallèle des voies de circulation une bande en stabilisé.

Cette dernière est utilisée par les piétons pour se déplacer en toute sécurité. Cette bande est coupée de la chaussée par un trottoir.

En revanche, pour les vélos, aucune bande ou piste cyclable n'existe. Des conflits d'usage peuvent apparaître entre piétons et cyclistes sur les bandes en terre.



Extrait du schéma de desserte de la ligne 8 des Bus du Morbihan (Source : CG Morbihan)

La ligne 8 Damgan-Muzillac-Vannes (Bus du Morbihan) dessert le Parc d'Activités au niveau de l'arrêt « Espace Littoral » situé sur la commune d'Ambon.

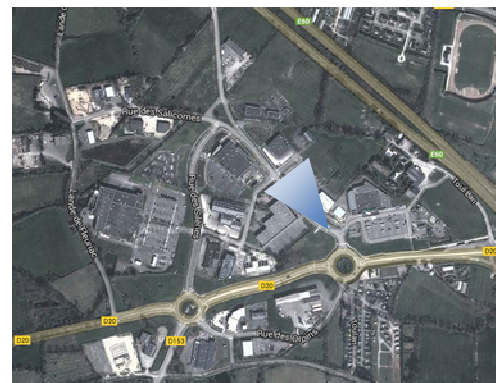
Les cheminements piétons le long des axes de circulation permettent l'accès au parc d'activités par les transports en commun.

## 3.2. Risques et nuisances

### La prise en compte des risques et nuisances



Rue des Panicauts depuis la chaussée



Le Parc d'Activités Espace Littoral se compose essentiellement d'activités de vente (Super U, Mc Donald's...).

D'autres activités peuvent amener des polluants (Lavage automobile, garage, déchetteries, entreprise de bâtiments ...) pouvant se disperser à la fois dans l'air et dans l'eau.

La circulation sur la RN165 amène également sa part de polluants lié à la circulation automobile.

La principale source de bruit est due à la circulation sur la RN165 et les routes qui desservent les différents magasins et entreprises (RD20, rue des salicornes, rue des silènes ...).

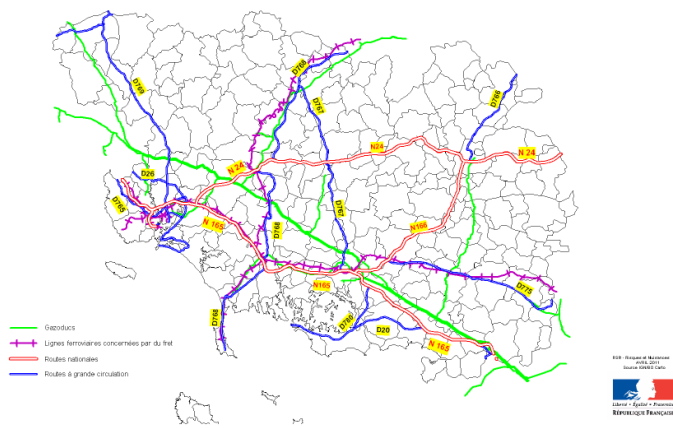


Extrait de la carte des secteurs affecté par le bruit (Source : OCEM)

La commune de Muzillac est concernée par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> décembre 2003 de classement sonore des routes nationales du Morbihan pour la RN 165 (catégorie 2 soit 250m de chaque côté de l'infrastructure).

La présente réglementation n'impose pas de restriction d'urbanisation mais seulement des prescriptions en matière d'isolation acoustique des nouveaux bâtiments. Le secteur éventuel d'extension est concerné par ces prescriptions.

Dossier Départemental des Risques Majeurs du Morbihan  
Carte n°16 - Le réseau concernant le transport de matières dangereuses



Réseau de transports de Matières dangereuses (Source : DDRM)

La RN165 est un itinéraire de transports exceptionnels de 2<sup>ème</sup> catégorie (Poids maximal : 72t, longueur maximale 75m, largeur maximale 4m) qui permet le transport de matières dangereuses.



Terrains exploités par l'agriculture sur le site d'extension du Parc d'Activités Espace Littoral

Le secteur n'est pas concerné par la présence d'installations classées.

Le secteur éventuel d'extension n'est pas dans le périmètre de protection d'une exploitation agricole. Néanmoins une partie du terrain est aujourd'hui exploitée.





Servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement

Le site d'extension du parc d'activités Espace Littoral est soumis à la servitude aéronautique à l'extérieur des zones de dégagement.

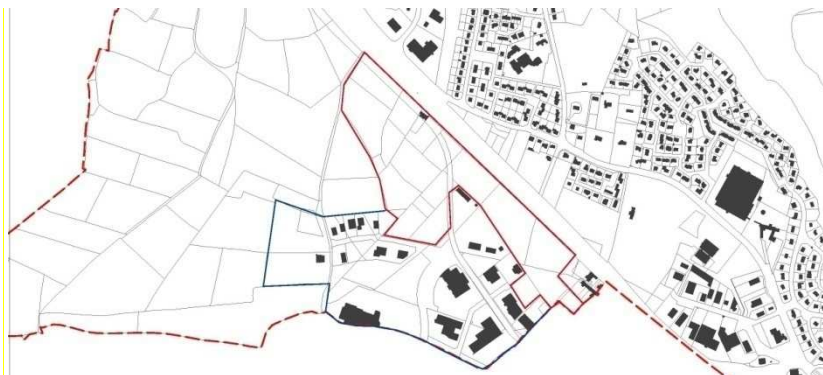


Marge de recul de 100m en lien avec la RN165

Le site d'étude est soumis à l'obligation de respecter une marge de recul de 100m inconstructible de chaque côté de l'infrastructure. Cette étude vise à réduire cette marge en proposant un projet urbain cohérent et structurant pour le territoire à l'échelle communale et intercommunale.

### 3.3. Qualité urbaine et architecturale

#### Analyse de l'urbanisation du site, du tissu bâti et de la qualité architecturale de l'environnement du site Espace Littoral



Découpage parcellaire du site d'extension du parc

Le secteur éventuel d'extension du Parc d'Activités Espace Littoral est actuellement occupé par des terrains cultivés ou en friches bordés de haies. Ces terrains sont découpés en de nombreuses parcelles, découpage visible sur l'image jointe.

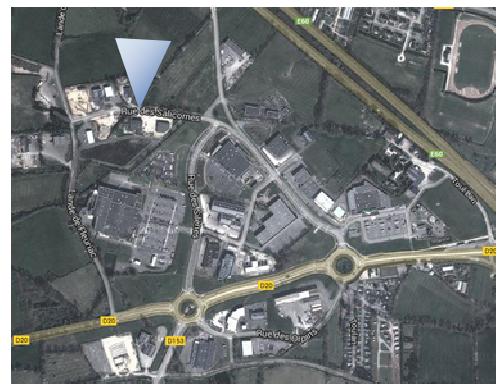
Le foncier envisagé pour cette extension est cerclé de rouge sur l'image à gauche. Elle se place en continuité du Parc d'Activités Espace Littoral dont les terrains sont aujourd'hui presque tous occupés (cerclés en verre sur l'image).

Attention, ce parcellaire ne comprend que celui se trouvant sur la commune de Muzillac, le Parc d'Activités n'est donc pas représenté dans son ensemble. Au Sud de la limite communale, le parc se poursuit sur la commune d'Ambon.

Le terrain est traversé à l'est par la RN165.



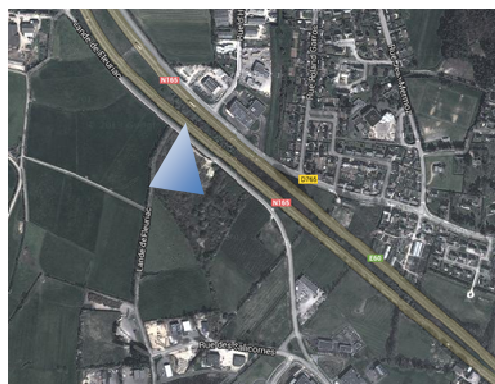
Limite Ouest du site d'extension éventuel depuis la rue des Salicornes



La limite Ouest est marquée par une haie qui limite la zone d'extension et la parcelle agricole adjacente. Cette haie est visible à droite du local d'entreprise.



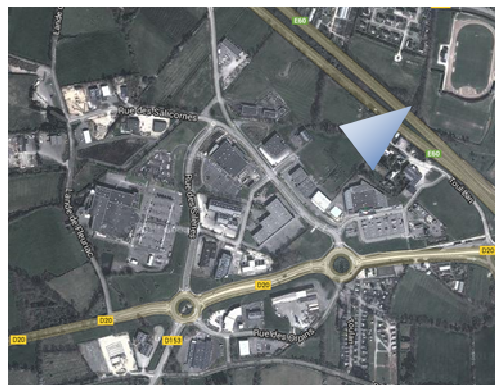
La lande de Fleuriac depuis la RN165 (Vers Nantes)



Au Nord, la lande de Fleuriac masque la limite du site éventuel d'extension.



L'habitation qui marque la limite Sud du site d'études depuis la RN165 (Vers Vannes)



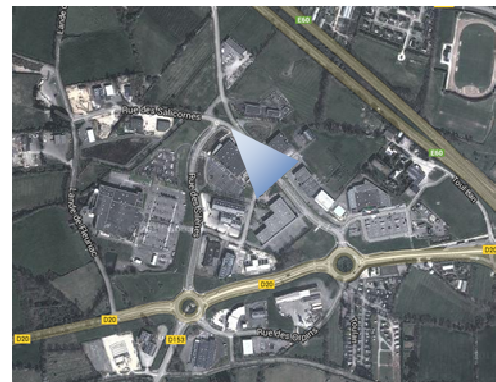
La limite Sud est marquée par la présence d'une habitation en bordure de la RN165. Elle est protégée par un mur largement tagué.

Un peu plus bas, la RD20 délimite la périmètre de l'étude.





Un bâtiment commercial à l'architecture simple depuis la rue des Panicauts



Deux architectures sont visibles sur le site :

- une architecture simple composée de bardages métalliques et de taules. La toiture terrasse est privilégiée. Des enseignes de taille importante sont souvent en partie haute d'une ou de plusieurs façades.

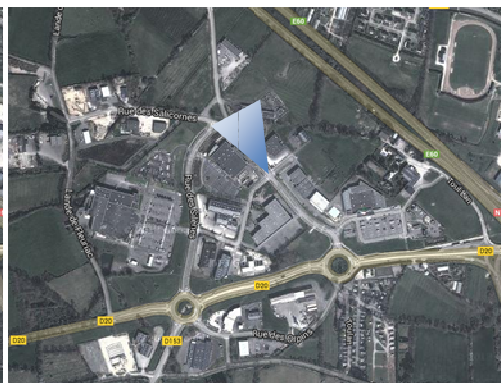
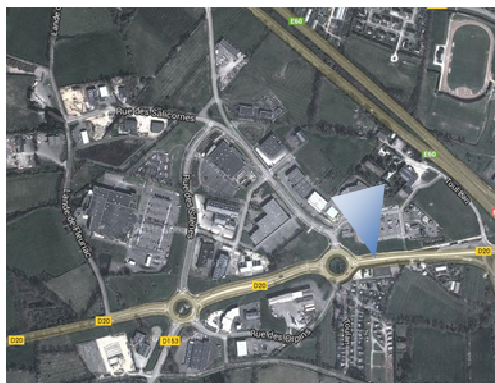
Le stationnement est privatisé, entreprise par entreprise. Des places sont disponibles le long de la chaussée ou sur de petits parkings.

La forme cubique est privilégiée avec des jeux de couleurs différents. Aucun élément remarquable n'est à noter sur ce site.





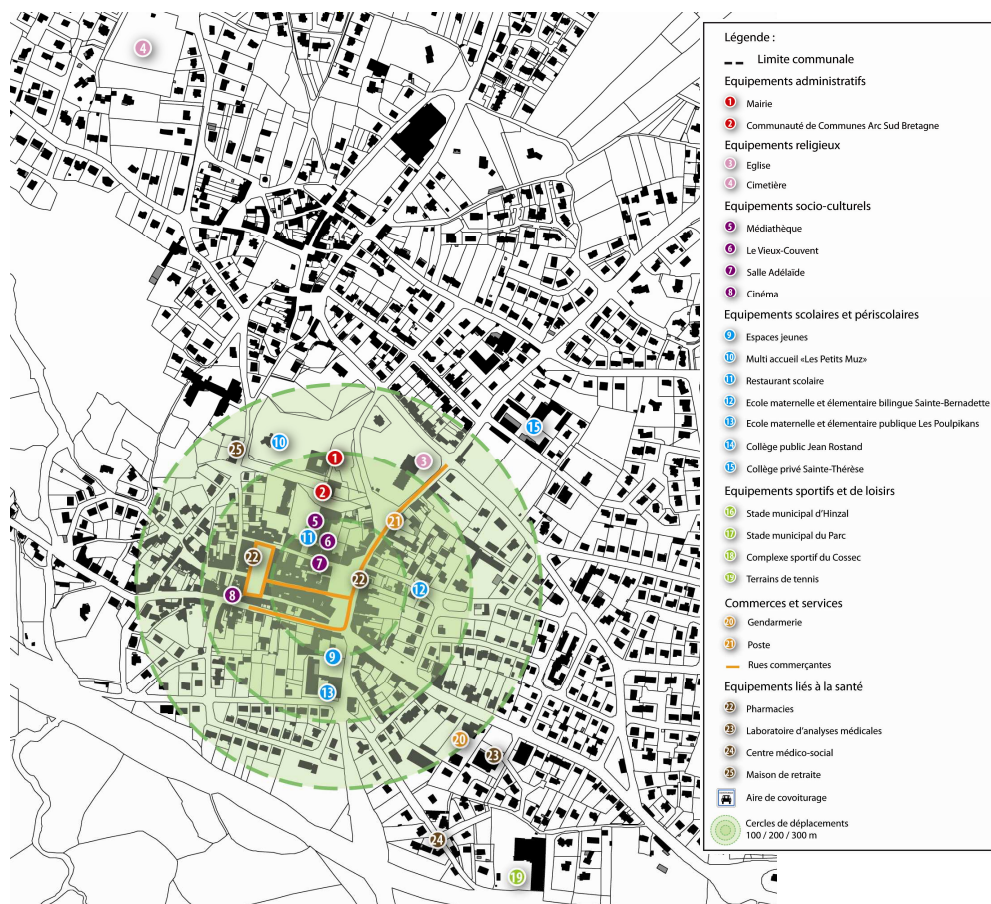
Un bâtiment commercial depuis la RD20 (Carrefour) et d'un second bâtiment commercial depuis la rue des Panicauts (Bazar Land)



- Une seconde architecture intègre des formes plus complexes et des matériaux comme le bois, le verre ....

Les toitures-terrasses sont souvent plus élaborées avec des casquettes supportées par des poteaux, des pans de toiture en pente ...

Le stationnement est privatisé et identifié pour chaque entreprise. Des places sont disponibles le long de la chaussée ou sur de petits parkings.



Localisation des commerces et équipements publics du centre ville, peu accessible depuis le Parc d'Activités Espace Littoral

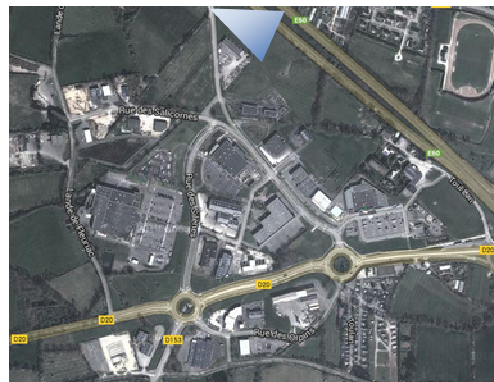
Le Parc d'Activités Espace Littoral est éloigné des équipements publics localisés à plusieurs kilomètres du centre ville. Ces derniers sont visibles ci-contre.

### 3.4. Qualité environnementale et paysagère

#### Les paysages en lien avec l'infrastructure routière



Vue depuis la rue des Panicauts sur la RN165 que l'on distingue au loin.



Néanmoins, avec la distance, il est difficile de voir autres choses que le noir de l'enrobé et des tâches de couleurs vives correspondant aux véhicules.

Les terrains disponibles le long de la RN165 sont peu accessibles (friches).

Depuis la rue des Panicauts (route qui dessert partiellement le parc d'activités), la RN165 est peu visible.

Même si les terrains encore libres sont en friches, de grands arbres le long de la RN165 masquent partiellement la vue.

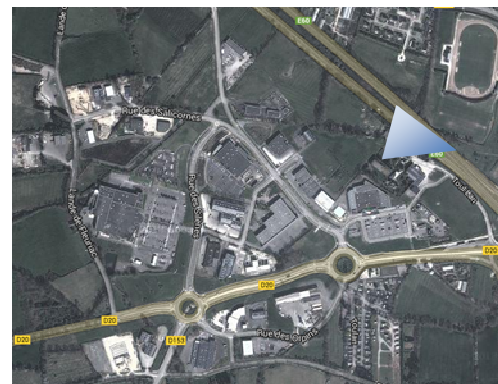
Le paysage sonore attire le regard vers des espaces entre les arbres où la RN165 est le plus visible.



## Les paysages visibles depuis l'infrastructure



Le site d'études depuis la RN165 (Vers Vannes).



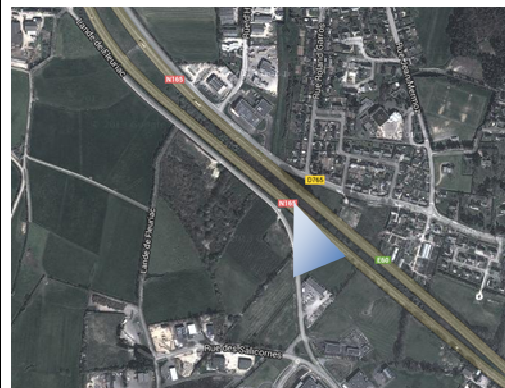
Sur la RN165 en direction de Vannes, le parc d'activités Espace Littoral n'est pas visible.

A gauche de la route, seuls de grands arbres marquent la limite entre le site et la RN165. Une maison marque la limite Sud du site d'étude.

Quelques centaines de mètres plus loin, à partir du panneau de limitation de vitesse visible sur la photographie, le terre-plein central largement verdie ne permet plus de voir le site éventuel d'extension.



Le site d'études depuis la RN165 (Vers Nantes).



Sur la RN165 en direction de Nantes, le site d'étude est en grande partie masqué. Les entreprises actuellement implantées sur le parc d'activités sont visibles au loin.

Plus le véhicule avance vers Nantes, moins le parc d'activités est visible avec des arbres qui deviennent plus nombreux le long de la RN165.

Les espaces entre les arbres sont ainsi réduits à presque rien offrant à la vue un cheminement arboré entre le terre-plein central et la limite droite de la chaussée. Il faut attendre la maison (qui marque la

limite Sud du site éventuel d'extension) pour avoir une vue dégagée sur le parc d'activités et sur la RD20 en contrebas.

## Topographie du site



Carte de la topographie du site d'études

Le site est sur trois courbes de niveaux. La RN165 est au niveau le plus haut tandis que le site d'études est en léger contre bas.

La route des Panicauts est en léger remblais pas rapport aux terrains environnants (probablement en raison du profilage de la chaussée).

## Zones humides



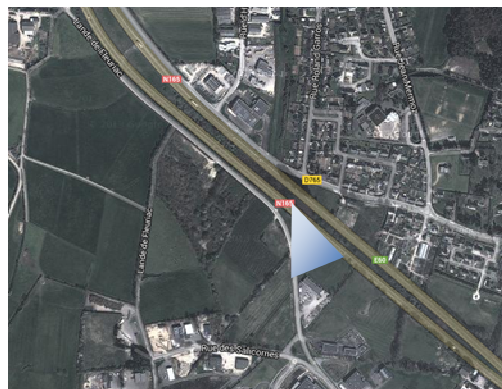
Carte des zones humides du site d'études

Le site d'extension éventuel comporte trois zones humides répertoriées, visibles en bleu sur la carte ci-joint.

## Publicité



Le site d'études depuis la RN165 (Vers Nantes).



Aucun panneau publicitaire n'est visible depuis la RN165 vers Nantes. Vers Vannes, la végétation empêche d'avoir une vue nette du site.

Les enseignes des entreprises ou magasins ne sont pas ou peu visibles depuis la RN165 (à moins de fixer de manière insistante le parc d'activités).

En revanche, ces enseignes sont visibles depuis les routes qui servent à la desserte du parc d'activités.



## Analyse de l'ambiance paysagère et de la qualité environnementale

L'artificialisation de l'espace autour du site d'études est identifiable par :

- Une prédominance des infrastructures de transports avec notamment la RN165
- La présence d'infrastructures économiques s'insérant difficilement dans le paysage (Couleurs vives ou très sombres, grands parkings ...)

En effet, ces éléments se démarquent des éléments notables du paysage que sont les arbres souvent isolés, les vastes plaines cultivées ou en friches ... Le site d'études qui se place en extension du Parc d'Activités Espace Littoral présente encore les spécificités du bocage avec des haies composées d'arbres et d'arbustes. Le bocage reste la forme dominante du site et des environs non-artificialisés comme visible sur l'image ci-contre (en vert).

De plus, les zones humides sont un élément essentiel du site d'études trois sites identifiés.

Il existe aujourd'hui une rupture entre les bocages et l'urbanisation (Entreprises et infrastructures de transports.)

La présence de la RN165 et son flux continu de véhicules ne laisse que peu de places aux espaces naturels (Bruits, pollutions ...). Néanmoins, la présence de haies, de bosquets, de fossés ... laissent penser que ces espaces jouent un vrai rôle de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques. De plus, depuis la RN165, le Parc d'Activités Espace Littoral est presque invisible. Cette particularité sera à conserver voir à renforcer en densifiant les haies par exemple.

Deux véritables enjeux sont à noter :

- La protection des zones humides sur le site d'études, sources de richesse en biodiversité.
- Le maintien voire le renforcement de la trame bocagère qui permet de masquer le Parc d'Activités depuis la RN165. Cette route sur le secteur de Muzillac présente la particularité de posséder des haies sur ses bords et son terre plein central. Cet élément offre au conducteur un climat apaisant et visuellement reposant.



## 4. Les principes d'aménagement du site

---

4.1. Rappel des enjeux et parti d'aménagement

4.2. Sécurité et nuisances

4.3. Qualité urbaine et architecturale

4.4. Qualité environnementale et paysagère

## 5. Traduction réglementaire dans le Plan Local de l'Urbanisme

---

5.1. Rapport de présentation

5.2. OAP

5.3. Règlements

5.4. Annexes si nécessaire

## Conclusion générale

---