

# VILLE DE SAINT-AVE



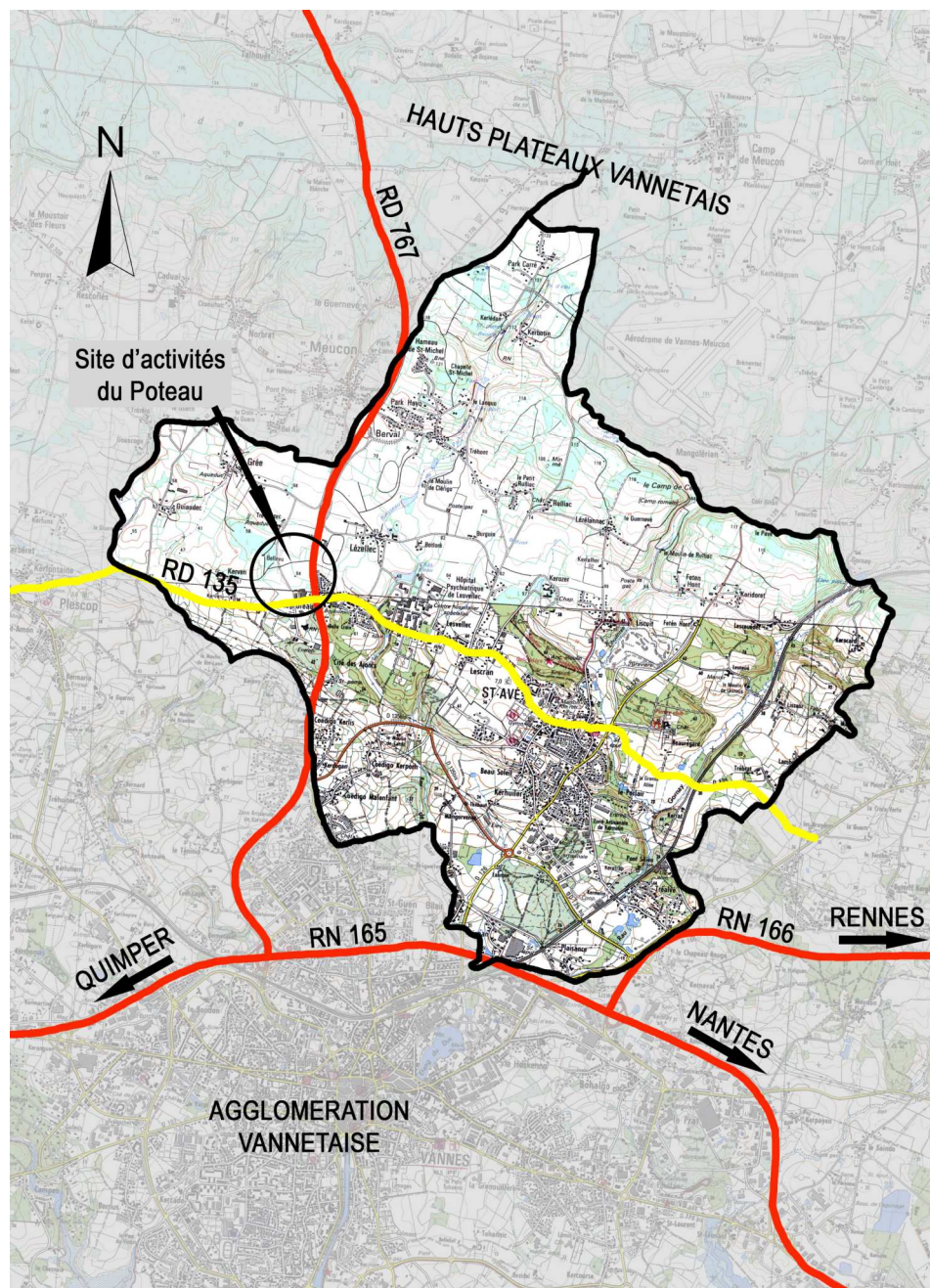
## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ETUDE PAYSAGERE

An aerial photograph showing a patchwork of green and brown agricultural fields, interspersed with clusters of trees and a small town. A major road or railway line runs vertically through the center of the image. The town of Saint-Avé is visible in the lower right quadrant, characterized by a denser concentration of buildings and a small pond. The text 'VILLE DE SAINT AVE' and 'ETUDE PAYSAGERE' is overlaid in white, bold, sans-serif capital letters in the upper half of the image.

# VILLE DE SAINT AVE ETUDE PAYSAGERE





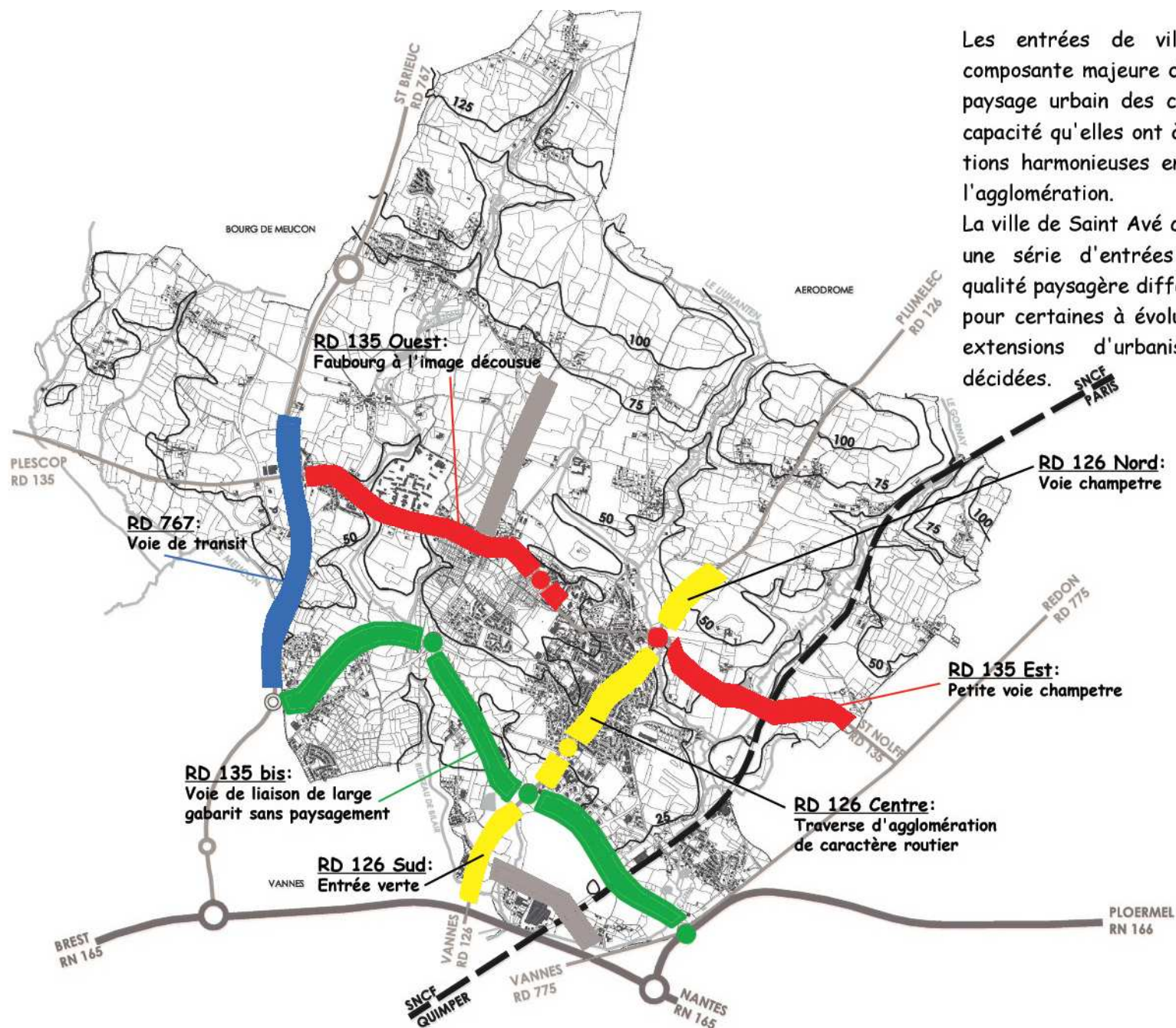
## □ SITUATION

Future porte d'entrée Nord de la commune de Saint-Avé, le site du Poteau bénéficie d'un positionnement idéal en bordure de la D 767.

Il présente un secteur d'activités et d'urbanisation constituée appelé à se développer dans un environnement de qualité où les aménagements paysagers permettront d'organiser l'entrée Nord à travers un concept de qualité et de développement équilibré du site d'activités économiques.

- Carrefour de deux axes départementaux :
  - . D 767, axe future 2 x2 voies (Vannes/Pontivy)
  - . D 135, axe Plescop/Saint Nolff traversant le centre
- Accessibilité intéressante
- Cadre de vie attractif pour développer un parc d'activités mixtes

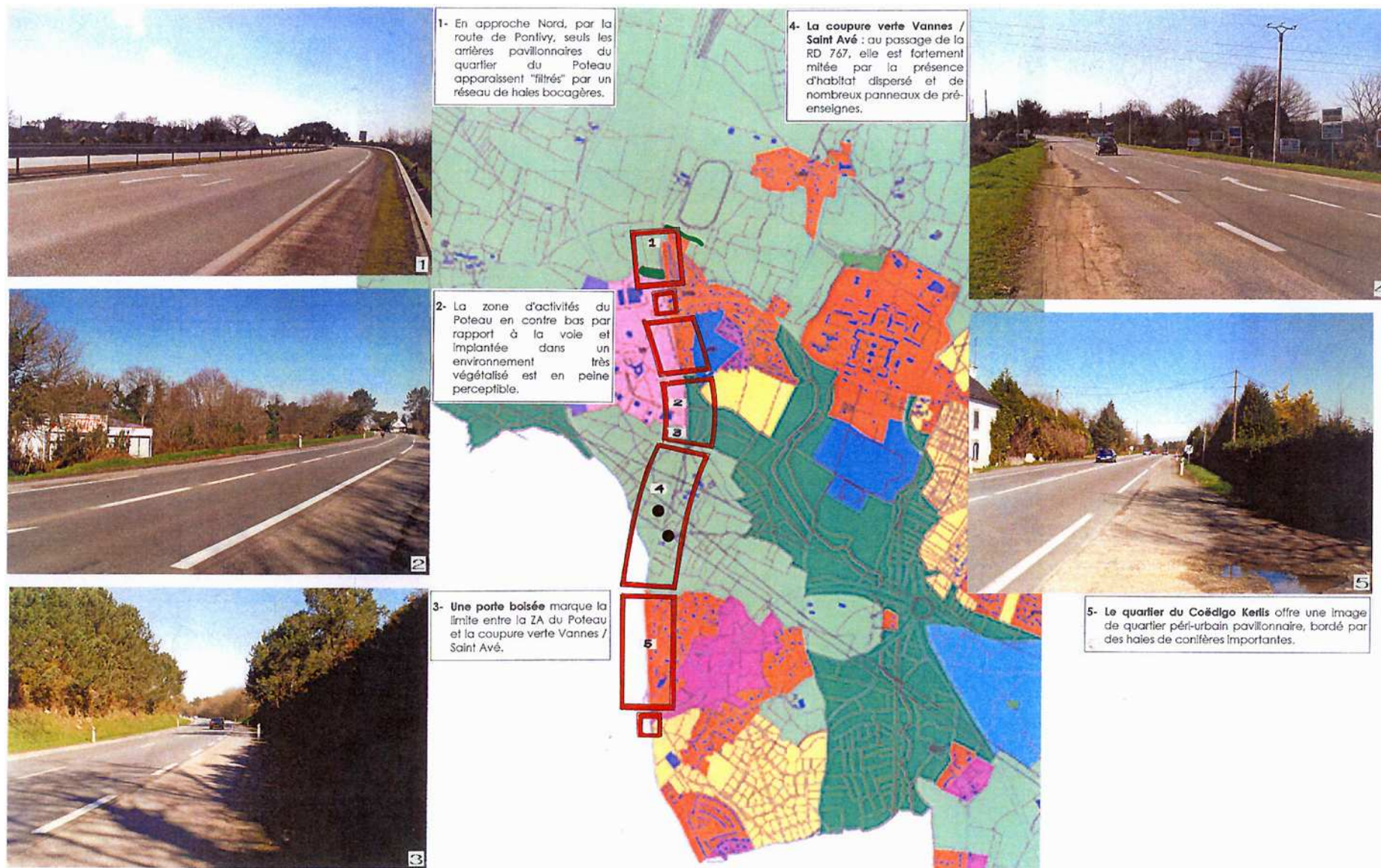




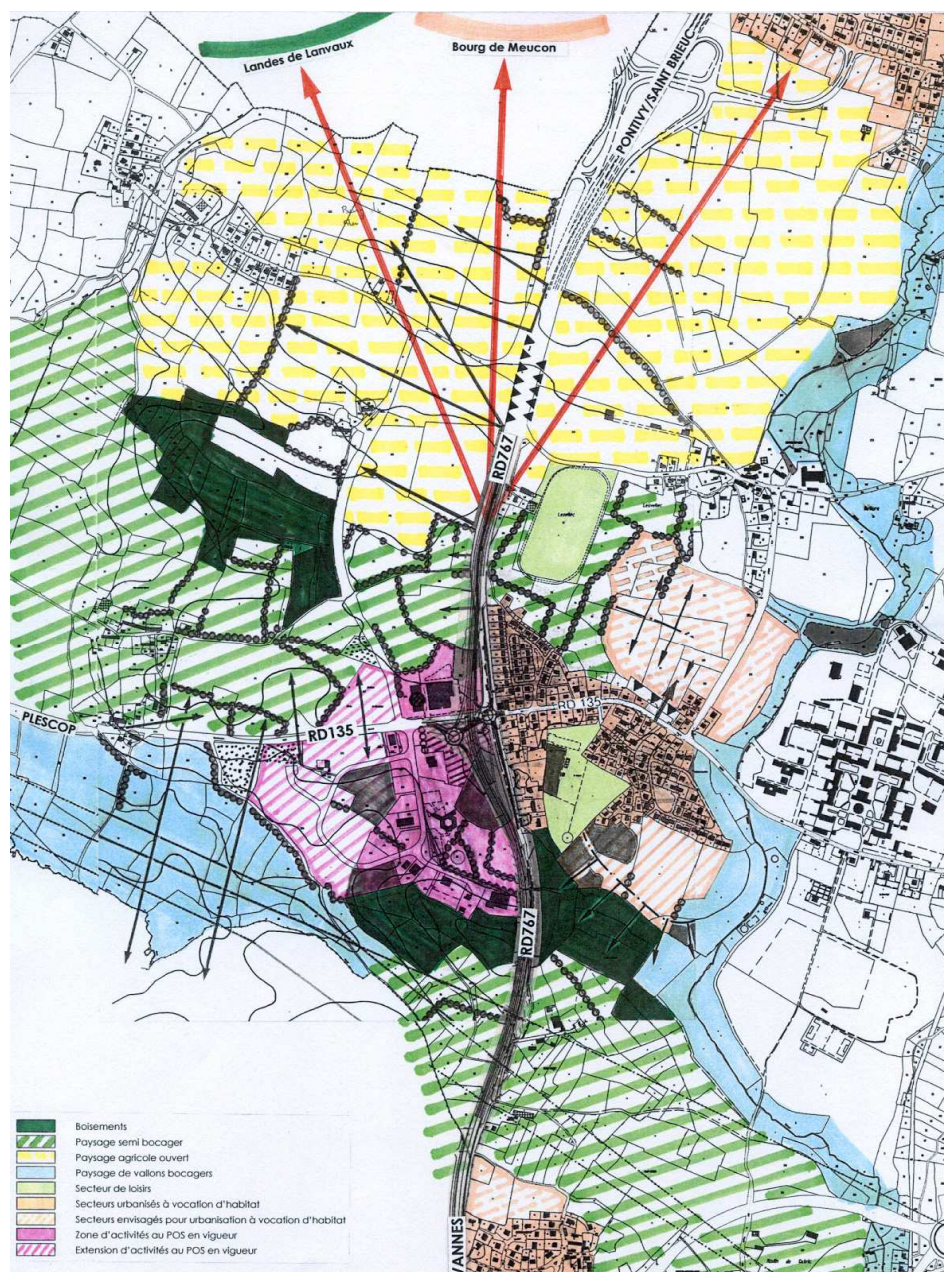
Les entrées de ville constituent une composante majeure dans la perception du paysage urbain des communes et dans la capacité qu'elles ont à assurer des transitions harmonieuses entre la campagne et l'agglomération.

La ville de Saint-Avé comprend aujourd'hui une série d'entrées assez variées, de qualité paysagère différente, et destinées pour certaines à évoluer en fonction des extensions d'urbanisation qui seront décidées.









- **LA COMPOSANTE ENVIRONNEMENTALE ET LE CADRE PAYSAGER** est constitué d'un paysage semi-bocager marqué par des boisements et haies bocagères et de paysages agricoles ouverts.

La commune dispose déjà d'un site d'activités au Poteau, classé en zone Ui au POS actuel et l'héritage d'une configuration d'entrée de ville bordée de bâtiments d'activités divers.

La nécessité d'accueillir de nouvelles activités doit se combiner avec la préservation de la qualité paysagère.

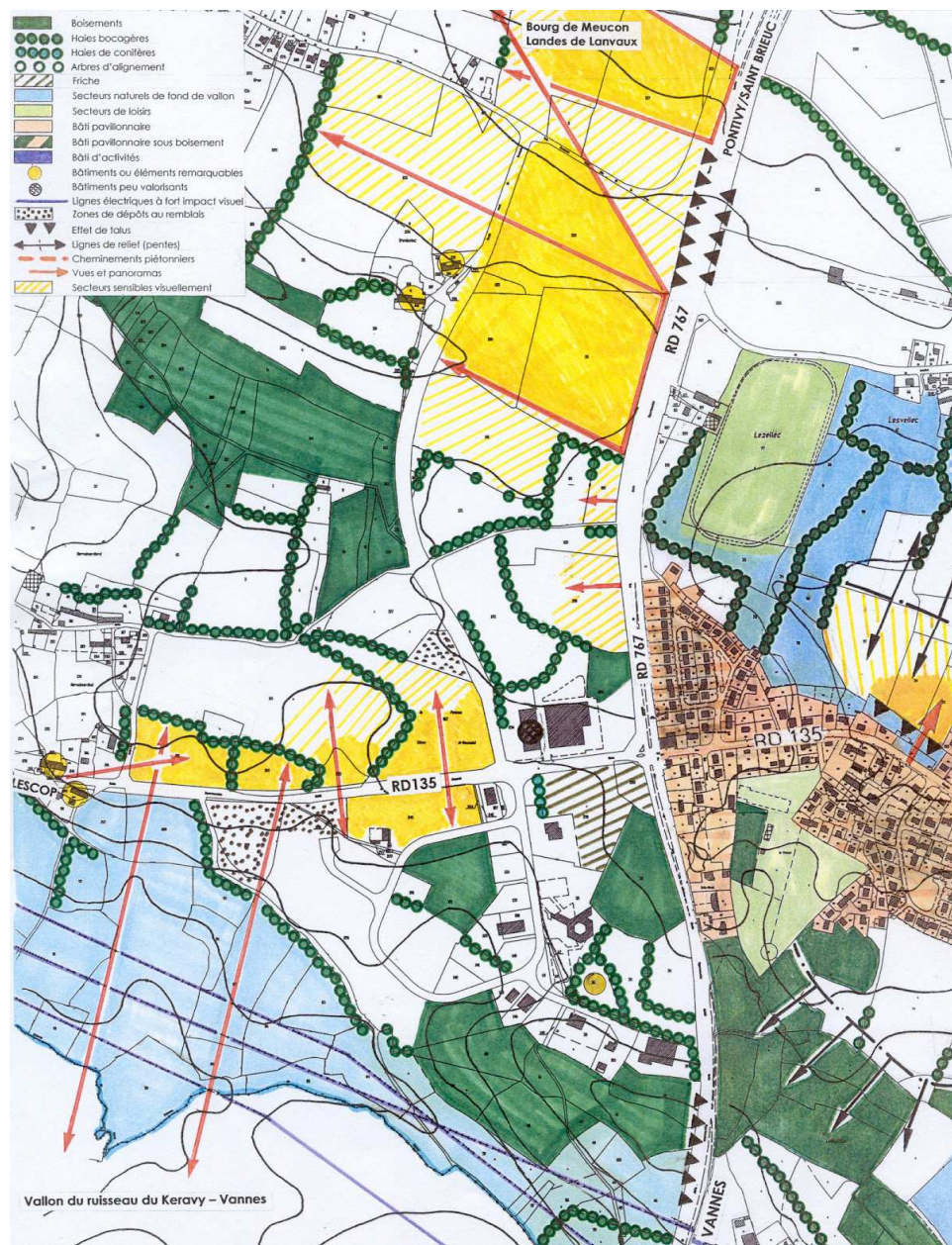
La zone d'extension sur près de 23 hectares doit se faire moyennant une intégration forte des futurs bâtiments, afin d'ordonner et unifier l'ensemble du paysage le long de la façade de la D 767 et de la D 135.

Face à ces objectifs qualitatifs, la loi du 2 février 1995, relative au renforcement de l'environnement dite loi « Barnier » contient des dispositions dont certaines portent sur la protection des sites et du patrimoine naturel.

L'étude paysagère définit un parti d'aménagement et d'orientations sur l'aménagement futur des abords de la D 767, classée route à grande circulation.

Cette réflexion permet d'autoriser constructions ou installations nouvelles en intégrant un nouveau tissu bâti qualitatif dans l'environnement, en se souciant des aspects architecturaux et paysagers dans un espace mieux organisé et conçu.





## ANALYSE DE L'ETAT INITIAL

Le site, richesses naturelles et espaces naturels ou agricoles.

### 1. Paysage

- Après un passage à effet de talus depuis la RD 767, le site d'activités du Poteau par son relief peu accentué, offre des vues et panoramas ouverts au Nord (paysage agricole).  
La structure paysagère composée de boisements environnants ainsi que de belles haies bocagères participe à l'image verte du site par leur présence.
- Parmi les quelques activités déjà en place, on observe l'absence de qualification des installations (surfaces non entretenues, dépôts, remblais, vétusté des bâtiments, friches,...).







Panorama vers le Sud



Vue du site depuis la D 767 - Haies bocagères





Vue du site depuis la D 767 vers le giratoire du Poteau



Vue depuis le giratoire en cours de réalisation





Futur accès au Parc d'activités depuis la D 135



Vue interne : chemin rural de Tréviantec





Vue interne depuis le chemin rural de Tréviantec :  
Patrimoine remarquable



## PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Composition - Parti

- Prise en compte de l'intégralité de la zone afin d'assurer une qualité urbanistique et paysagère d'entrée de ville.  
Préservation des haies bocagères existantes afin de créer des bandes vertes structurantes, et des vues semi-fermées.  
Mise en place d'alignements plantés le long du chemin rural existant.  
Mise en place de séquences visuelles par des lignes végétales perpendiculaires à la D 767.  
Paysagement des infrastructures (ronds-points, bretelles d'accès,...) pour accompagner l'entrée verte.  
Identification des activités par un mobilier et une signalétique adaptés (totem, point d'information...).
- Offrir une mise en scène valorisante des futures constructions par un effort de composition architecturale et paysagère :  
Par des définitions de lignes d'appui de façades de qualité  
En premier plan par rapport à la D 767 (35 m minimum) et de la D 135 (7 m).  
Ordonnancer les constructions pour atténuer l'impact des futures installations.  
Homogénéiser les volumes et les matériaux mis en œuvre dans un souci d'harmonie d'ensemble.

### Parti paysager

- Renforcement du paysage, en privilégiant une meilleure intégration des bâtiments et des aménagements à travers une trame verte.
- Unifier le paysagement des abords des voies :  
Maîtrise du recul paysager minima engazonné et flanqué de bosquets de pins (35 m minimum par rapport à l'axe de la D 767).  
Création de lisière paysagère dense (emprise 12 m minimum) en atténuant les covisibilités (protection du manoir de Tréviantec depuis la D 767 et du chemin rural).



*images références*







### Recommandations architecturales et paysagères

- L'implantation des constructions devra respecter le plus possible les altimétries du terrain naturel en limitant les déblais et remblais.
- **Lignes de composition des façades :**
  - Le long de la D 767, les bâtiments pourront être implantés à 35 mètres minimum (recul loi Barnier diminué).
  - Le long de la D 135, la marge de recul sera de 7 mètres.
  - Sur les voies secondaires internes aux secteurs, la marge d'isolement des futures constructions sera de 7 mètres.
  - (Les dépôts de matériels, stockages y seront interdits).
- L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives :
  - l'implantation en limite séparative peut être autorisée.
  - En cas de retrait, un minimum de 5 mètres sera imposé pour les bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas 10 mètres. Pour les constructions supérieures ou égales à 12 mètres, la marge de recul sera de 7 mètres minimum.
- **Composition de façade - matériaux mis en œuvre :**

Les matériaux de qualité en façade, devront tenir compte d'une recherche architecturale et de composition particulièrement soignée, le long des axes majeurs (simplicité de volume, recherche dans la polychromie,...).
- **Clôtures :**

Dans le cas de clôtures rendues nécessaires pour des raisons de sécurité, celles-ci seront implantées en continuité de façade sur rue, à 7 mètres, afin d'affirmer l'identification de la zone en accompagnement des constructions principales.

Les haies arborées existantes seront maintenues et entretenues.
- **Enseignes :**

Le signallement de chaque entreprise se fera par des dispositifs d'enseignes sur façade (sans dépassement au-delà de l'acrotère).
- **Les locaux techniques et équipements :**

Ceux-ci seront intégrés dans la mesure du possible à la conception du bâtiment, dans le volume principal ou en harmonie avec l'environnement (bâti existant, ligne végétale...).



- **Aires de stockage et quai de déchargement :**  
Les aires seront interdites dans les zones non aedificandi le long de la D 767. Elles sont implantées de façon à ce que les matériaux ne soient pas visibles depuis les voies principales.  
Les quais de déchargement ne seront pas visibles depuis les voies de dessertes principales D 135, D 767.  
Ils devront s'intégrer le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale du projet.
- **Aires de stationnement :**  
Elles ne seront pas implantées dans les marges de recul le long de la D 767 et de la D 135.
- **Espaces verts :**  
Le paysagement des espaces privatifs devra se référer à l'esprit général du paysagement du site (caractère bocager et champêtre : talus, haies arbustives,...).  
Principe de « tapis vert » engazonné, ponctué de bosquets de pins en bord de la D 135 et D 767 ou d'arbres isolés singuliers (mettant en valeur un élément architectural par exemple).  
Les aires de stationnement seront paysagères et entourées de haies arbustives, complétées d'arbres de hautes tiges afin de créer les écrans végétaux.
- **Nuisances :**  
Les bâtiments seront conçus afin de répondre aux obligations concernant les nuisances sonores, induisent par les départementales 767 et 135.

La réglementation en vigueur pour le classement sonore des infrastructures de transports terrestres institue des largeurs affectées par le bruit de 250 m et 30 m.

- **Sécurité :**

Desserte et fonctionnement

La zone d'activités du Poteau occupe une position attractive, appelée à jouer un rôle important en terme de trafic, desservie par le giratoire du Poteau qui assure la liaison Vannes/Pontivy (D 767) et Plescop/Saint Nolff (D 135).

Depuis la D 135, la future entrée du parc d'activités du Poteau commandée par un nouveau carrefour ou giratoire assurera en sécurité les accès des entrées actuelles et futures, axée sur le chemin rural de Tréviantec.

Cette voie de desserte interne, au profil constitué d'une chaussée étroite de 6 mètres avec accotements et fossés devra faire l'objet d'une requalification de ces abords (redimensionnement de la chaussée, alignement planté...) afin d'améliorer la qualité paysagère par un paysagement unifié de l'ensemble de la voie et identifier les points d'entrées sécurisés.

Aucun accès direct ne sera autorisé depuis le chemin rural. La desserte des secteurs sera assurée par un principe de voie interne en bouclage.



- **Qualité architecturale :**

Les objectifs qualitatifs des futurs projets et des abords définis à travers des propositions architecturales et paysagères contribuent à assurer la protection des sites et du patrimoine naturel.

Mise en place d'une porte d'entrée Nord, qui participera à une identité des activités projetées.

Protection de la trame bocagère existante.

Création de marges de recul paysagères significatives en pied de bâtiment.

Mise en place de lisière paysagère protégeant des covisibilités entre les constructions existantes de qualité et les futurs bâtiments.

Création d'une coulée verte centrale, support de cheminements piétons (maillage doux entre l'habitat et l'activité).

Requalification paysagère du chemin rural de Tréviantec comme élément fédérateur de desserte Nord.

Les aménagements favoriseront une bonne intégration urbaine et paysagère et faciliteront des échanges avec la zone d'activités.

- **Qualité de l'urbanisme et des paysages :**

L'étude paysagère et l'évolution du site à plus ou moins long terme illustre de la prise en compte de ce critère dans le projet d'extension d'activités du Poteau.



