



Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Extension du Parc d'activités de la Pancarte à Nort-sur-Erdre

Dossier de Permis d'Aménager

PA 1 : PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

RENNES

1, rue des Colonniers - BP 99
35001 RENNES Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

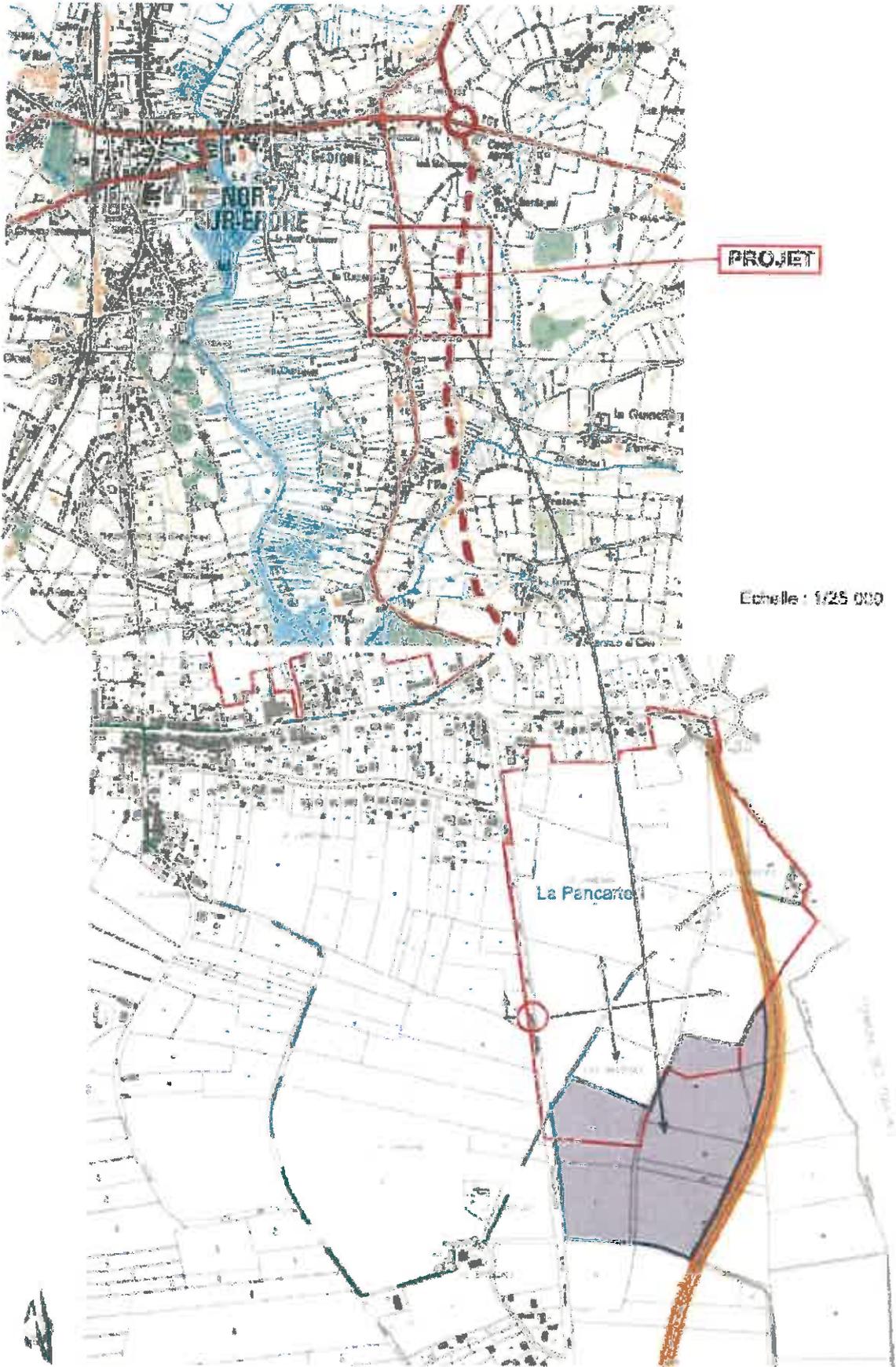
NANTES

1, rue des Colonniers - BP 99
35001 RENNES Cedex
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

PLAN DE SITUATION





Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Extension du Parc d'activités de la Pancarte à Nort-sur-Erdre

Dossier de Permis d'Aménager

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

RENNES

Parc d'activités d'Erigné
1, rue des Cormiers - BP 9510
35651 - ERIGNÉ Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Théophrastières
44300 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ouest am
Développement et aménagement des territoires

ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS



1. PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1 LES ABORDS DU SITE

Situé en limite Est de la commune de Nort-sur-Erdre, le Parc d'activités de la Pancarte constitue la continuité et l'extrémité de l'agglomération. Le tissu urbain récent est de type péri urbain.

Le parc d'activités est situé le long de la RD 178 - axe Nantes / Carquefou / Chateaubriant. Cependant deux aspects importants sont à prendre en considération pour l'actuel parc d'activités et son extension: Le Conseil Général de Loire Atlantique envisage une déviation de l'axe de la RD 178 (le terme de ce projet n'est pas connu à ce jour) et le trajet entre l'agglomération nantaise (secteurs ouest) et Nort sur Erdre est aussi rapide et confortable par la route de Rennes et Héric, Les déplacements sont répartis sur les deux axes.

Il reste néanmoins que les activités économiques sont très présentes dans les premières images de l'agglomération de Nort-sur-Erdre en provenance du Sud.

Les constructions sont particulièrement sont organisées à partir d'une trame de voirie claire et orthogonale. Les abords du Parc d'Activités sont traités avec soin. Des plantations ont été réalisées, la marge de recul des constructions par rapport à la route départementale confère à ce secteur une image aériée et relativement agréable (en aucun cas agressive). L'entrée de ville possède encore un caractère «routier» essentiellement du au traitement des accotements de la RD 178.

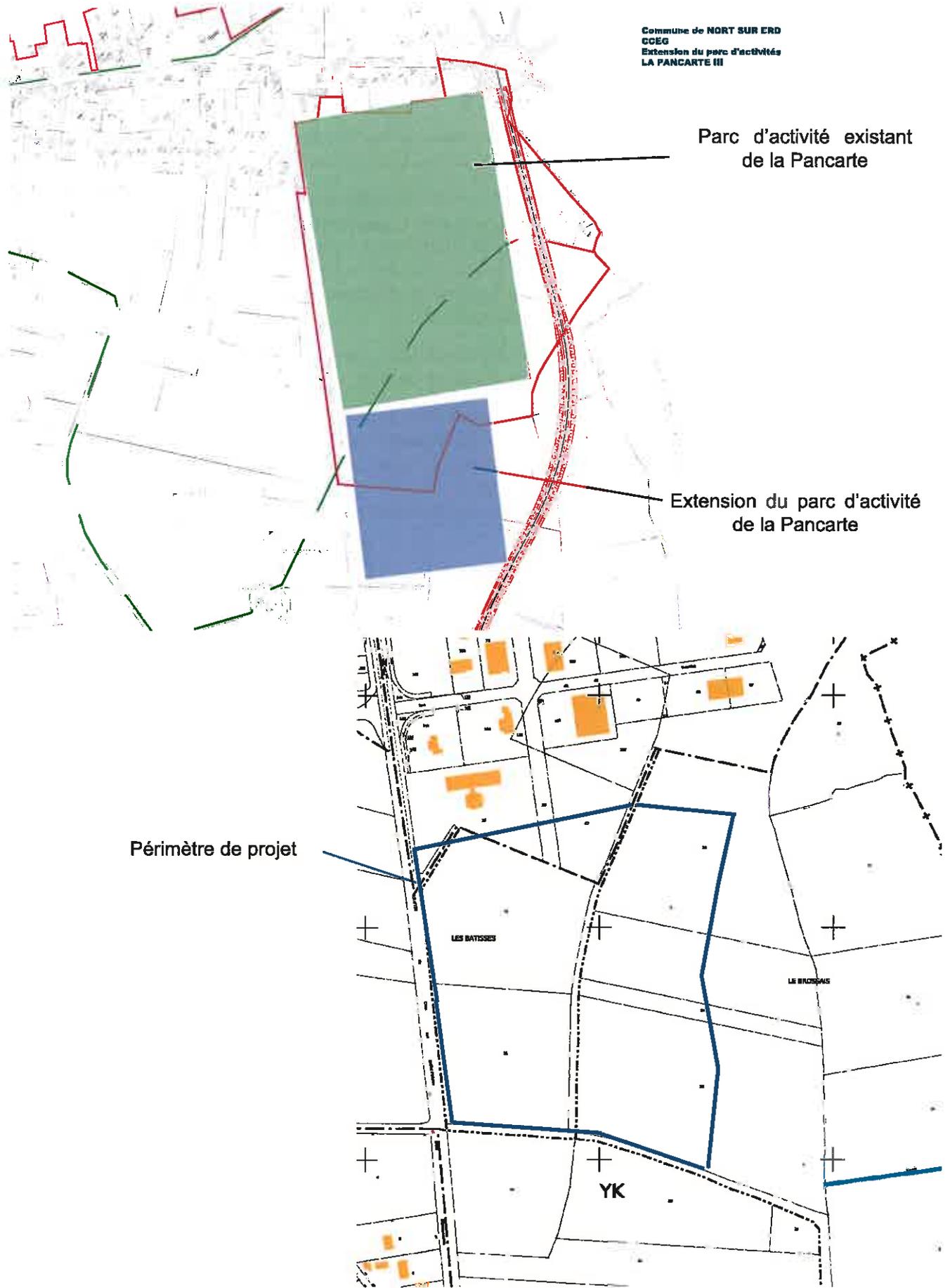


A l'Ouest de la RD 178, un nouveau secteur d'habitat s'installe. Le vis-à-vis habitat / activité est assez difficile en terme d'image et les deux rives ne dialoguent pas réellement.

Les marges de reculs s'amenuisent progressivement en progressant vers le centre et le faubourg Saint-Georges . L'entrée de ville devient plus marquée. Actuellement, elle est matérialisée par la car-refour du Chemin de la Varenne où se situe par ailleurs le panneau d'agglomération.

Le giratoire récemment réalisé pour la desserte des activités permet d'établir une première séquence paysagère, avant d'arriver dans l'agglomération. L'établissement de cette organisation permet une arrivée progressive et une lisibilité immédiate du fonctionnement de ce secteur péri-urbain.





Périmètre de projet

Parc d'activité existant
de la Pancarte

Extension du parc d'activité
de la Pancarte

L'extension sera également et principalement desservie par ce giratoire (tant que la RD 178 utilise ce tracé). Un axe secondaire de desserte coupe ce barreau. La trame de voirie mise en place s'affranchit totalement des considérations topographiques et du foncier agricole. Les parcelles deviennent orthogonale en contact avec la voirie, mais le «fond» des parcelles retrace toujours l'histoire passée de ces lieux.

Il en résulte des espaces interstitiels complexes, difficilement utilisables pour les entreprises artisanales.

1.2 LE SITE

Le site de 10 ha environ présente une pente très faible dans sa partie Ouest puis à l'Est du chemin qui traverse le site d'étude de part en part, une pente orientée du Nord/Ouest vers le Sud/Est nettement plus marquée, avec

un dénivelé total d'environ 4 mètres, sur une distance de 100 m (soit une pente de 4% sur cette partie).

La pente, d'orientation globale a une valeur moyenne de 1,5%. Les cotes maximales et minimales sur la zone d'étude sont respectivement 11,24 et 6,15 m IGN69.

Un chemin rural traverse le site. Son emprunte est particulièrement discrète. Il constitue néanmoins une liaison piétonne entre les hameaux de l'Ille et de la Bruère avec des promenades vers l'Est.



Occupation du sol - le milieu naturel:

Les terrains de la future zone d'activités sont actuellement cultivés dans leur grande majorité (prairies fourragères, cultures céréalières au sud est.)

Les divisions foncières et les chemins sont matérialisés par des haies basses et buissonnantes (aubépine et pruneliers), accompagnées de quelques arbres isolés (chênes et frênes). Plus à l'Est, en bordure du ruisseau de Montagné, les parcelles sont plus humides et boisées.



Perception paysagère:

Le paysage du site est un paysage agricole plat, doté d'une trame bocagère déstructurée. Ni les éléments végétaux ni le relief ne parviennent à arrêter le regard. Dans toutes les directions, les vues portent loin. L'agglomération de Nort-sur-Erdre est perçue au nord et nord ouest du site. Les constructions artisanales et commerciales du parc d'activités de la Pancarte I sont également présents, ainsi que les premiers secteurs d'habitat récents à l'Ouest de l'actuelle RD 178.

Un premier giratoire sur cet axe routier autorise des vues directes sur le parc d'activités. L'extension envisagée constituera également le premier plan visuel de la commune, mais la route départementale actuelle pourrait voir son tracé modifié.



Fonctionnalités:

Le carrefour giratoire sur la RD 178 est le carrefour de desserte de la zone d'activités.

Les premières entreprises accueillent les visiteurs. Il s'agit d'entreprises de services. Les constructions sont de taille modeste, relativement isolées les unes des autres. Le tissu urbain est très lâche.

La linéarité de la voie renforce l'effet de perspective et d'aération depuis l'entrée du parc d'activités.



PREMIERE APPROCHE DU FONCTIONNEMENT HYDRAULIQUE



LES ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX ET HYDRAULIQUES:

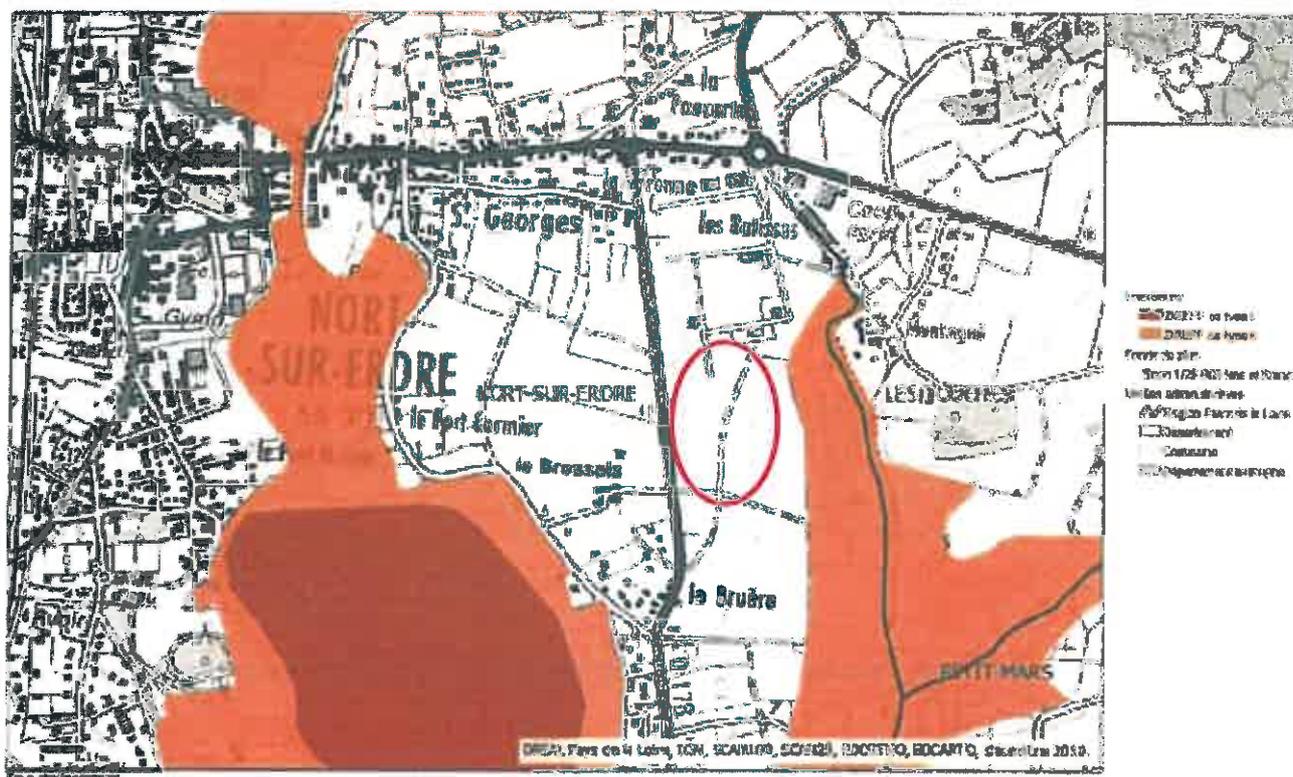
Les observations de terrain ont permis de définir le bassin versant de la zone d'études. Ce dernier se limite aux contours du projet d'aménagement du parc d'activités de la Pancarte III, en raison de la présence de fossés en bordure de la RD n°178 (limite Ouest) et du chemin d'exploitation situé au Sud du projet, du projet de déviation à l'Est et d'un léger talus en limite amont (Nord) avec le parc d'activités de la Pancarte.

Les sondages pédologiques ont permis de mettre en évidence une zone humide en limite Nord —est (voir plan ci-dessous).

Les réseaux, le zonage d'assainissement:

L'ensemble de l'extension envisagée (zones 1AUe et 2AUe) est classée en zone d'assainissement collectif au PLU.

L'ensemble du parc d'activités de la Pancarte I est desservi par les réseaux collectifs d'assainissement eaux pluviales et eaux usées, ainsi que les réseaux soupes. Ces réseaux arrivent pour la plupart à proximité de cette extension.



1.4 LES ELEMENTS REGLEMENTAIRES

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

L'extension de la zone d'activités envisagée est située en zone 1AUe et 2 AUe au PLU de Nort-sur-Erdre (approuvé le 20 septembre 2005 et modifié le 27 janvier 2009).

Le secteur sera en continuité du secteur 1AUe-yb (partie sud du parc d'activités de la Pancarte 1)

Le secteur 1AUe est un site insuffisamment équipé. Il correspond à une future zone d'activités économiques, réservé aux constructions à usage de services, d'artisanat et de commerces.

Le secteur 2 AUe à caractère naturel est destiné à une urbanisation à moyen ou long terme actuellement peu ou non équipé, à vocation principale d'activités.

L'urbanisation de tout ou partie de la zone ne pourra s'effectuer qu'après une modification ou une révision du PLU de la commune (une modification est suffisante si elle ne concerne que le secteur 2 AUe).

On peut supposer que le futur règlement de la zone obligera la réalisation par l'aménageur, des équipements primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement identique ou similaire à celui de la zone Ue.

Le règlement actuel de la zone Ue ne présente pas de contraintes majeures pour l'édification de bâtiment. S'agissant d'un PLU récent, les principes d'organisation urbaine prenant en compte l'environnement et la protection des paysages sont présents dans la rédaction. Ces principes pourront être précisés dans un éventuel cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Autre point: il est demandé un recul de 35 mètres de l'axe de la RD 178, et de 15 m de l'axe des autres voies publiques.

LES SERVITUDES ET EMPLACEMENTS RESERVES

En attente de renseignements

Il n'existe pas d'emplacement réservé en limite de notre zone à aménager,

DOSSIER LOI SUR L'EAU:

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

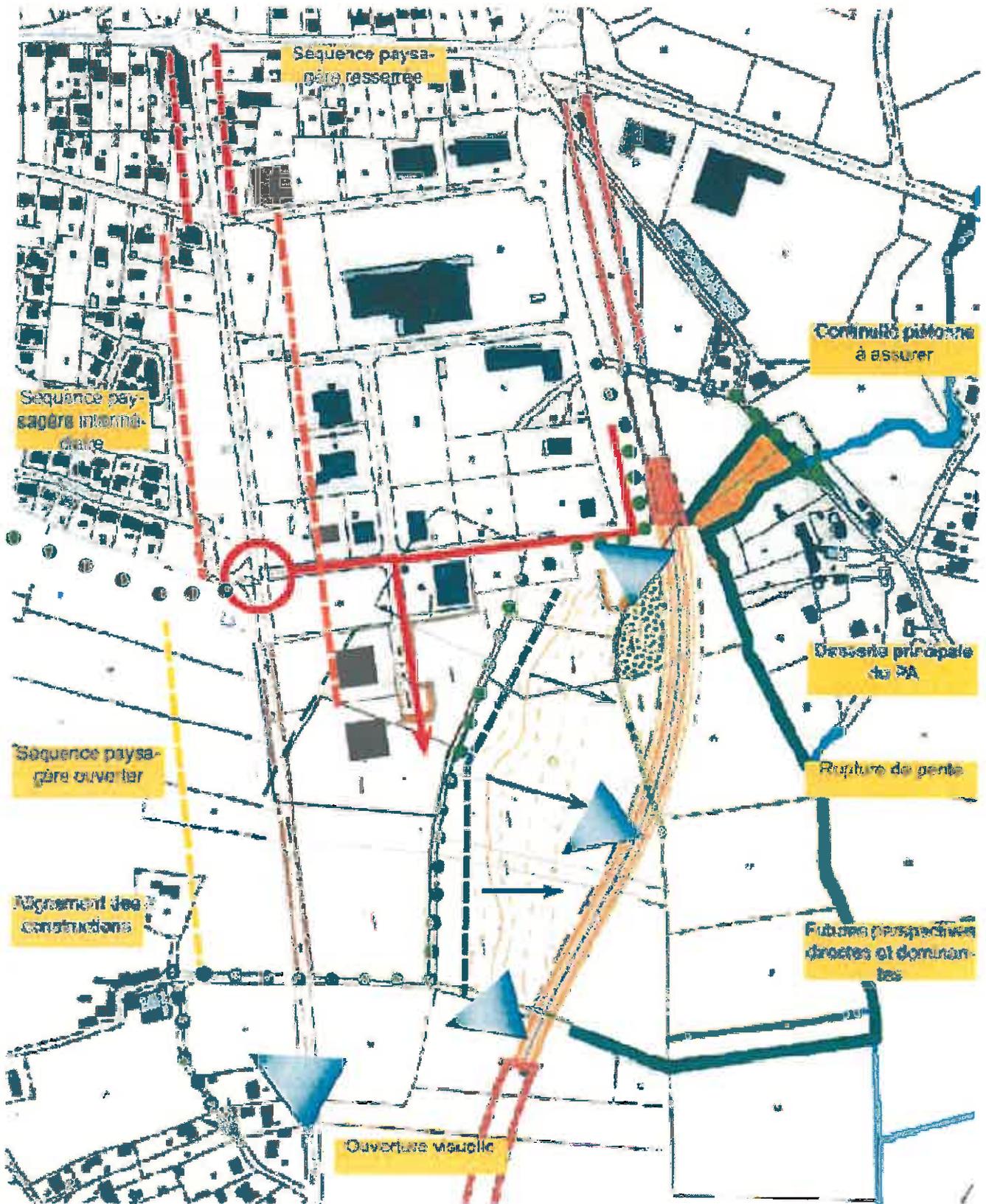
L'objet de cette loi est de prendre en compte l'impact de tout aménagement sur l'eau et son écoulement ainsi que de minimiser l'impact hydraulique sur le milieu récepteur.

Aussi, par l'urbanisation du site, créant une imperméabilisation partielle du sol, la quantité d'eau de ruissellement qui s'accumulera au point bas de ce secteur, sera augmentée.

L'étude hydraulique et la notice d'incidence qui en découle, ont été réalisées en parallèle à l'étude d'aménagement et ont déterminé le type d'équipement, et son dimensionnement nécessaire à la retenue de l'eau de ruissellement avant rejet dans le milieu naturel.

Des principes de rétention et en particulier sous forme de bassins multiples et de rétention à la parcelle ont d'ores et déjà été intégrés au plan de composition, ainsi que des principes de rétention à la parcelle insérés dans le règlement du lotissement.

SCHEMA DE PRINCIPE - ORIENTATION D'AMENAGEMENT:



2.1 LES PREMIERES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

LES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU SITE ET LES CONTRAINTES D'AMENAGEMENT

Concernant la desserte de voirie et l'organisation interne:

- Très bonne lisibilité du fonctionnement du secteur : 1 seule entrée au parc d'activités, le giratoire limite les problèmes de sécurité.
- Trame orthogonale marquée. Une attention sera à porter lorsque la trame arrivera en «conflit» avec la topographie
- La zone d'activités est organisée en deux parties, assez distinctes: une grande parcelle pour la grande surface commerciale au nord et des «petites» parcelles au sud
- Des espaces libres importants, en situation de premier plan visuel le long de la RD 178.

Concernant les aspects environnementaux:

- Prise en compte des zones humides et des besoins en rétention des eaux pluviales
- Terrain en creux bien marqué, possibilité de réaliser de la rétention linéaire le long de la future déviation.

Concernant les enjeux paysagers:

- Paysage très ouvert, accessible visuellement, présence de riverains à proximité
- Trame orthogonale de la voirie + organisation existante des bâtiments poursuite de la composition de bâtiments alignés le long des voies.
- Travail sur les façades des bâtiments le long de l'actuelle RD 178 et de la future route départementale. Coloris dominants : teintes mates et sombres, sauf pour les ouvertures ou autres éléments architecturaux. Toiture de teinte mate à deux pentes ou avec un aspect de toit terrasse restitué par un acrotère.

2.2 LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

Concernant la structure de voirie:

Les axes Nord-Sud et Est-Ouest sont physiquement présents sur le site. Ces axes prolongés desserviront les entreprises de la zone d'activités en fonction du découpage des lots. Il s'agit également de conserver une cohérence avec le site de la Pancarte I.

Parcelles attendues: 500 à 1 500 m²

Vocation du parc : PME, artisanat principalement. Le tertiaire sera plus concentré vers la gare,

Une nouvelle entrée au sud ne paraît pas nécessaire et au contraire risquerait de nuire à la lisibilité du site.

Concernant la structure végétale et hydraulique:

Préconisation pour la mise en place de structures végétales de direction Nord-Sud accompagnées de noues, dotées de rôles hydrauliques de rétention des eaux pluviales de la zone d'habitat au nord, de la zone commerciale et artisanale au centre et des parkings des équipements sportifs et du site du transporteur au sud

Concernant les enjeux paysagers:

-Vues rapprochées et vues éloignées à traiter avec attention, ainsi que les limites de la ZA existante et future Les limites Nord et Nord Ouest pour accompagner le contact bâti/sol

-Au Sud une requalification des limites privées serait souhaitable pour limiter l'impact visuel de la ZA sur le paysage.

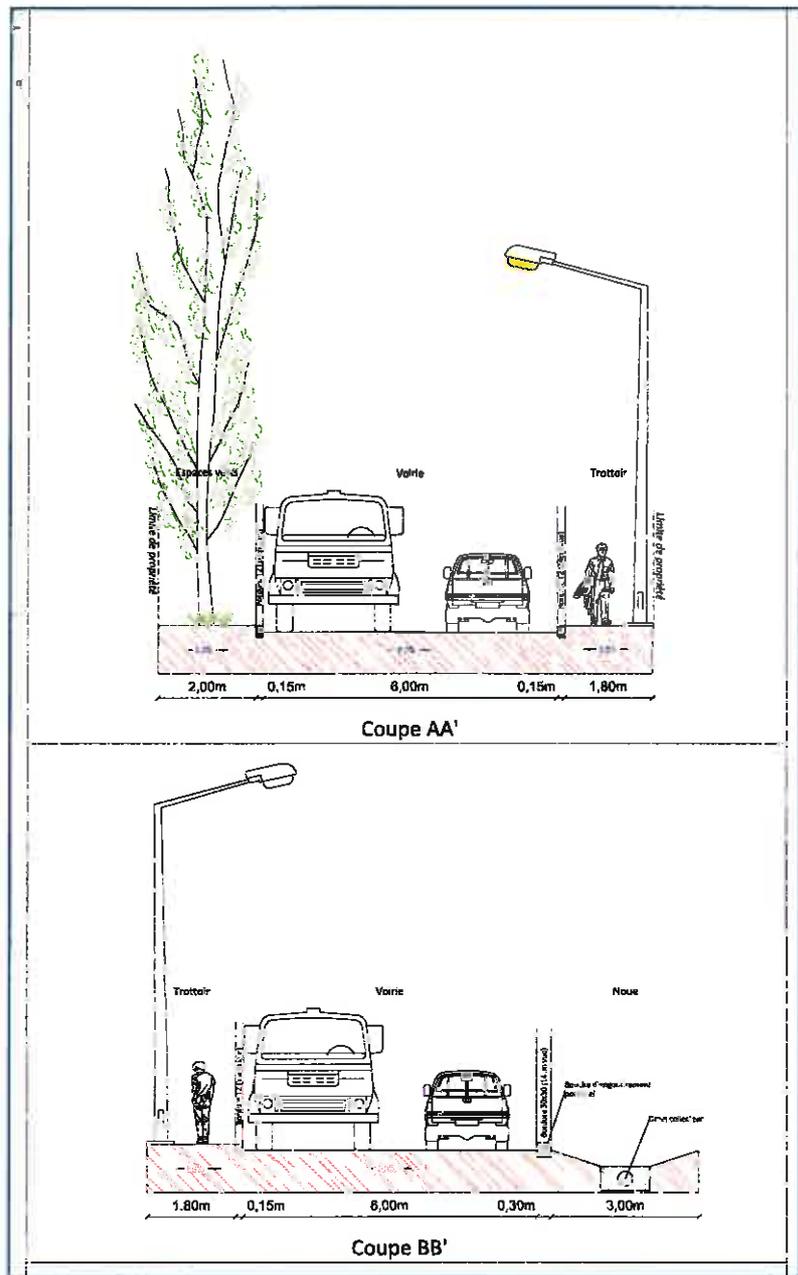
-Au sud Ouest, il faudra veiller à protéger les riverains du bâti. Et porter une attention toute particulière aux propriétés de la Bruère.

-Restitution du cheminement piéton Sud/Ouest - Nord/Est.

-Déplacement du panneau d'entrée de ville vers le Sud au niveau du rond point d'entrée dans la Pancarte 1, sur la RD 178. Ce déplacement de panneau s'accompagne d'un traitement paysager, réalisé avec le concours du CAUE, de l'entrée de ville côté Pancarte et côté lotissement.

-Mise en place de boisement en lien avec le développement de la filière bois sur le territoire de la CCEG, à l'Est de la future déviation.

COUPES DE PRINCIPE



TRAITEMENT DES VOIES ET ESPACES PUBLICS

Voie principale

La voie principale se décompose en deux profils types :

Profil A (dans la continuité de la voie d'accès existante)

La voie principale de distribution, à double sens de circulation, sera traitée en enrobé. Elle aura une largeur de 6,00 m. Cette voie sera séparée des lots privatifs, par une bande arborée d'une largeur de 2,00 m d'un côté, et d'une liaison piétonne d'une largeur de 1,80 m de l'autre. Des bordures sépareront la voirie de la bande enherbée et du cheminement piéton.

Profil B

La voie principale de distribution, à double sens de circulation, sera traitée en enrobé. Elle aura une largeur de 6,00 m. Cette voie sera séparée des lots privatifs, par une noue d'une largeur de 3,00 m d'un côté, et d'une liaison piétonne d'une largeur de 1,80 m de l'autre. Des bordures sépareront la voirie du cheminement piéton. Des bordures 30 x 30 cm, avec bouches d'engouffrement pour les eaux de ruissellement, sépareront la voirie de la noue.

Aire de retournement

Une aire de retournement en enrobé de 22,00 m X 22,00 m est aménagée au Sud de la zone d'activités afin de permettre le retournement des véhicules (poids-lourds, Ordures ménagères, véhicules de pompiers, ...) lors de la création la tranche 1.

Lors de la réalisation de la tranche 2, celle-ci sera réaménagée en aire de stationnement et espaces verts.

Aire de stationnement

Deux aires de stationnement seront aménagées. Un parking en enrobé de 3,50 m X 36,00 m est prévue au nord de la zone. Il permettra le stationnement de poids-lourd ou bien de véhicules légers.

Un deuxième parking situé aux abords de l'aire de retournement permettra le stationnement de véhicules légers. L'aire de stationnement, de dimensions 2,50 m x 5,00 m pour une place, sera réalisée en dalle alvéolaire enherbée ou autre.

Lors de la réalisation de la tranche 2, cette dernière sera rendu cessible (pour le lot n°17), la surface de l'aire de retournement de la tranche 1 permettra la réalisation d'une nouvelle aire de stationnement.



Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@ceeg.fr

Extension du Parc d'activités de la Pancarte à Nort-sur-Erdre

Dossier de Permis d'Aménager

PA 6 : PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE

RENNES

Parc d'activités d'Apigne
1, rue des Cormiers - BP 95107
35651 LE RHEU Cedex
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
d, avenue des Thébaudieres
44300 SAINT-HERBLAIN
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr

Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

repérage des photographies correspondant aux pièces PA6 et PA7



4



Voie existante au Nord Est de l'opération

5



Site vu depuis le bassin de tamponnement
des eaux pluviales du parc existant en lisière
du boisement humide



Communauté de Communes d'Erdre et Gesvres

ERDRE ET GESVRES
Communauté de communes

1, rue Marie Curie
Parc d'activités La Grande Haie
44119 - GRANCHAMP DES FONTAINES
Tél : 02 28 02 22 40 - Fax : 02 28 02 22 47
contact@cceg.fr

Extension du Parc d'activités de la Pancarte à Nort-sur-Erdre

Dossier de Permis d'Aménager

PA 7 : PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS LE PAYSAGE LOINTAIN

RENNES

Parc d'activités d'Hoigne
1, rue des Cormiers - 37 951 0
35651 LE PAILLON-CENNE
Tél. 02 99 14 55 70
Fax 02 99 14 55 67
nantes@ouestam.fr

NANTES

Le Jardin de Bretagne
8, avenue des Thébaudiers
44 900 SAINT-AMAND
Tél. 02 40 94 92 40
Fax 02 40 63 03 93
rennes@ouestam.fr
www.ouestam.fr



Ouest am'
Développement et aménagement des territoires

repérage des photographies correspondant aux pièces PA6 et PA7



6



Vue depuis l'entrée de ville par la RD 178

7



Vue du site depuis la RD 178

8



Vue du site depuis le parc d'activité existant

9



Vue depuis le nouveau quartier d'habitation

