

PLAN DE PAYSAGE POUR LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BRENNE - VAL DE CREUSE



Diagnostic paysagiste

FICHE-PROJET PAYSAGE / PLUI ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ZONE D'ACTIVITÉ DU SANDILLAT À TOURNON-SAINT-MARTIN

Décembre 2019

Pour engager la mise en oeuvre du plan de paysage de la communauté de communes Brenne Val de Creuse et pour nourrir son PLUi, une démarche de diagnostic paysagiste a été menée sur neuf sites-témoins et a abouti à la production de neuf fiches-projets.

La présente fiche-projet «Zone d'activités du Sandillat à Tournon-Saint-Martin» est organisée en 3 parties:

- un diagnostic du site largement illustré (pages 2 à 8),
- la formulation synthétique d'enjeux et d'objectifs de qualité paysagère spécifiques au site et à ses abords (page 9),
- des propositions d'orientations d'aménagement et de programmation spatialisées (pages 10 à 12).

Deux ateliers de travail ont été proposés au groupe de suivi (élus et partenaires) : un atelier-visit le 2 octobre 2019 et un atelier d'échanges et d'approfondissement le 7 novembre 2019.

L'ensemble des données et propositions servira de référence pour la programmation et l'aide à la décision pour tout aménagement et modalités de gestion de cet ensemble.

NB : pour une bonne lecture du document, le cahier doit être imprimé au format A4 sauf les pages 11 et 12 qui sont à imprimer au format A3.

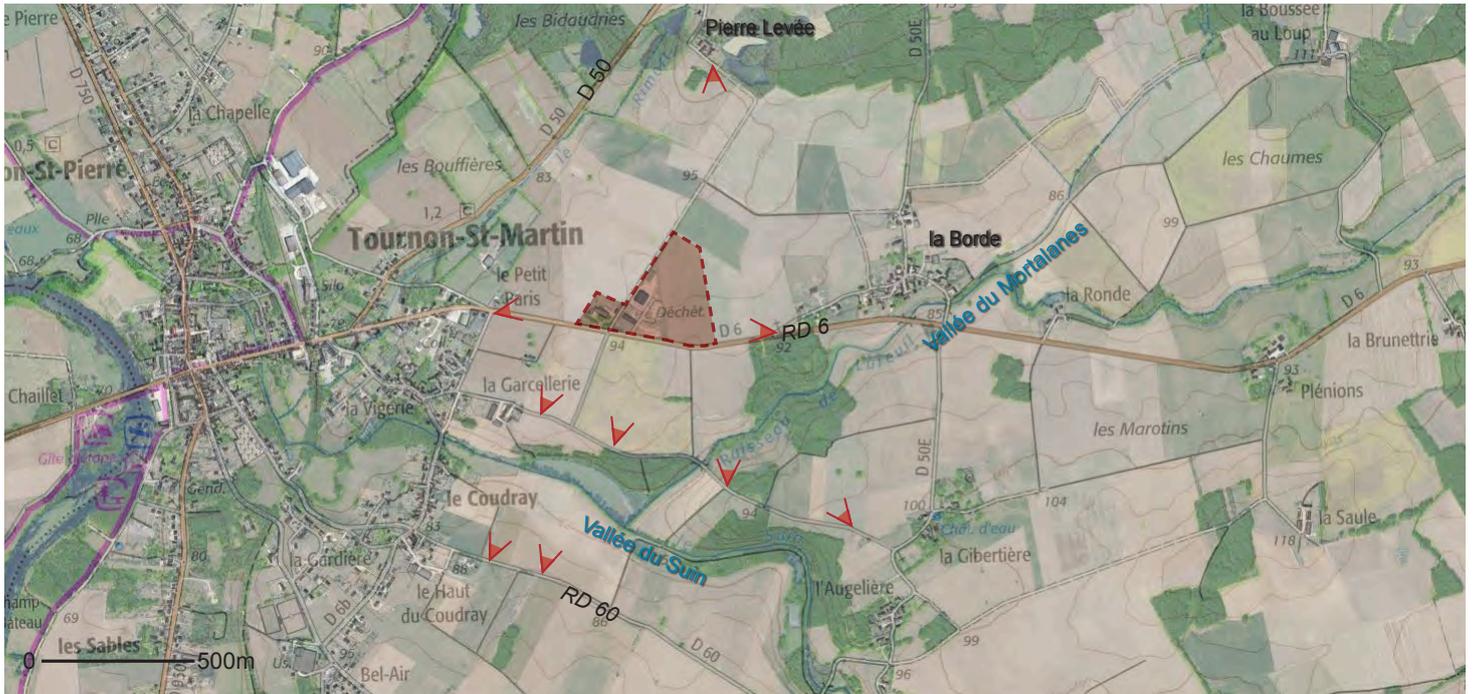
CONTEXTE, DESCRIPTION DU SITE

Cette zone de 3,5 ha s'est établie il y a une quinzaine d'années le long de la RD6 à distance de la ville de Tournon, contre un ancien abattoir. Elle accueille le centre de secours (ancienne déchetterie), un important atelier de charpenterie, une entreprise de stockage de carburant et de granulés-bois, ainsi qu'une entreprise de maçonnerie. Sa situation en ligne de crête, en isolat avant l'entrée de ville et à la rencontre des vallées du Suin et du Mortalanes, deux ensembles remarquables à l'échelle du Parc en font un lieu stratégique mais sensible en termes de paysage.

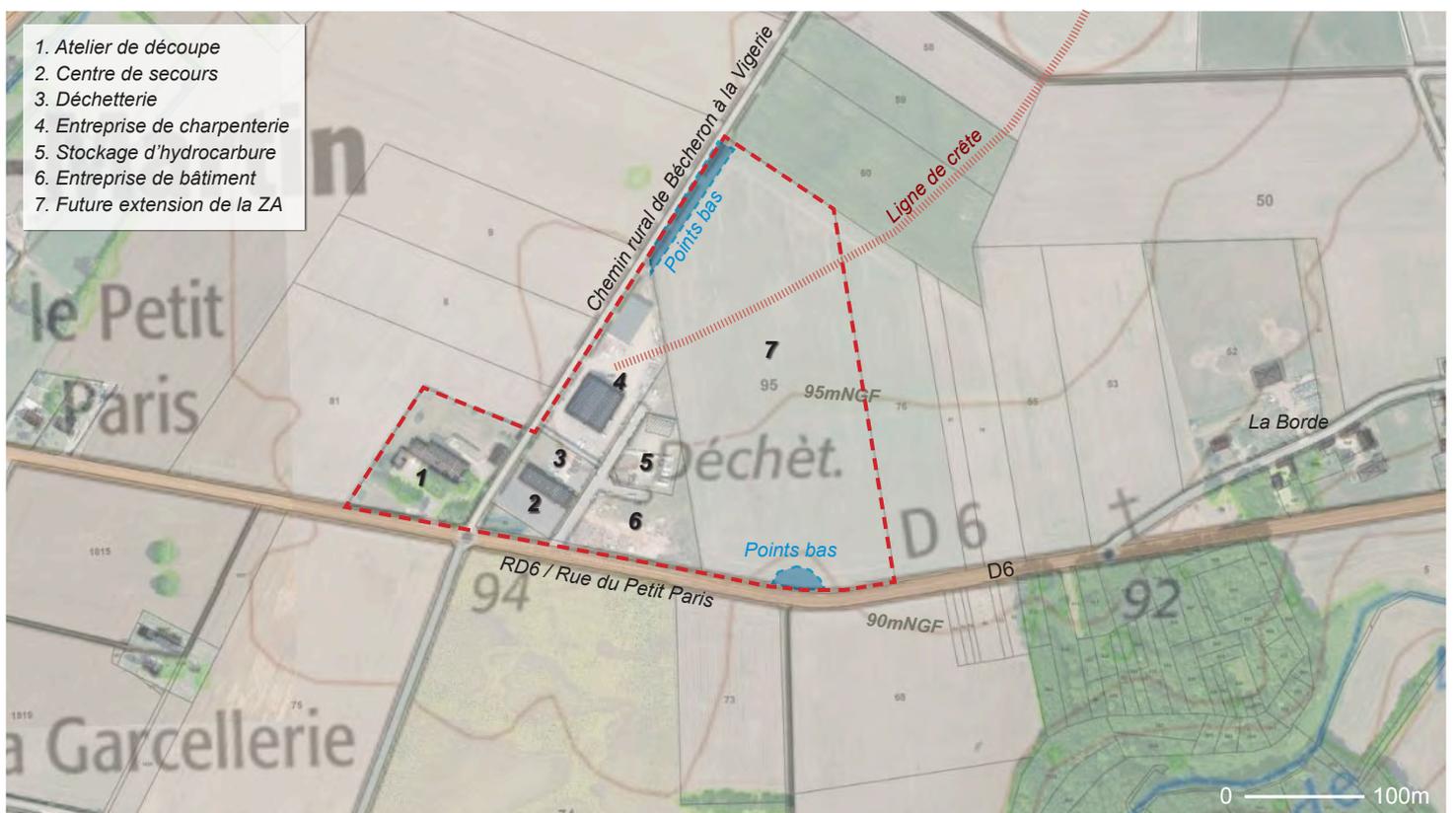
En effet, la zone actuelle, avec ses installations directement en vue, présente des impacts visuels forts, portant préjudices à la qualité des paysages environnants.

L'extension est programmée, c'est l'occasion de requalifier la zone actuelle et de proposer un cadre qualitatif pour la future zone. Les principaux points de vue devront guider les orientations d'aménagement et de programmation, notamment depuis la RD6, depuis le belvédère de Pierre-Levée et depuis la RD60, route à valeur patrimoniale de la vallée du Suin.

L'extension sera desservie par les deux voies en attente, à l'est de la zone actuelle. La commune envisage une plantation de la limite-sud mais les terres sont argileuses et très lourdes. De plus le secteur est très venté.



Localisation de l'OAP : ZA du Sandillat (IGN / Géoportail). Les principaux points de vue sur le site sont repérés en rouge.



Vue d'ensemble du Sandillat / zone Uy du PLUi (IGN / Géoportail). La zone d'extension (7) présente des pentes douces descendant jusqu'à la RD6 vers le sud et vers le chemin rural au nord-ouest (zones de points bas repérées en bleu). D'après les courbes topographiques, le dénivelé est de l'ordre de 6 à 7m au maximum.



Cadastre + photo aérienne / IGN-Géoportail - éch 1/4000e. La voie interne présente deux branches en attente pour la desserte de la zone d'extension. Un bassin étanche au sud-ouest recueille les eaux de ruissellement de la zone actuelle et sert de réserve à incendie. Hormis les abords de l'ancien abattoir, aucune structure plantée n'est présente sur le site. La commune a le projet de planter des arbres de plein vent le long de la RD6, une bande de 3 m est allouée pour cela le long de la parcelle n°104.



Extrait du projet de zonage du PLUi. La zone Uy et 1AUy sont en isolat au sein de la zone A.

Évolution du secteur depuis les années 50



1950



1966



1975



1981



1991



1999



2007



2011

Le secteur fut fortement modifié lors du remembrement (années 1970) :

- élargissement des parcelles,
- suppression des structures bocagère,
- réorganisation du réseau de chemins ruraux.

L'abattoir s'installe au début des années 1980, engageant l'urbanisation de ce secteur.

La zone est aménagée une vingtaine d'années plus tard et accueille tout d'abord la déchetterie, puis le centre de secours et l'atelier de menuiserie-charpente.

Aujourd'hui, l'ensemble de la première tranche est réalisée. Un permis de construire a été déposé par l'entreprise de maçonnerie occupant la parcelle 104, face au centre de secours.

État actuel, analyse fonctionnelle

Perceptions depuis le sud / vallée du Suin



Des installations qui banalisent les paysages sensibles des vallées du Suin et du Mortalanes. Vue depuis la RD60, au sud du site, de l'autre côté du vallon.



Vue depuis la petite route de la Garcellerie.



Zoom sur panorama ci-dessus.

Perceptions depuis la RD6 / est

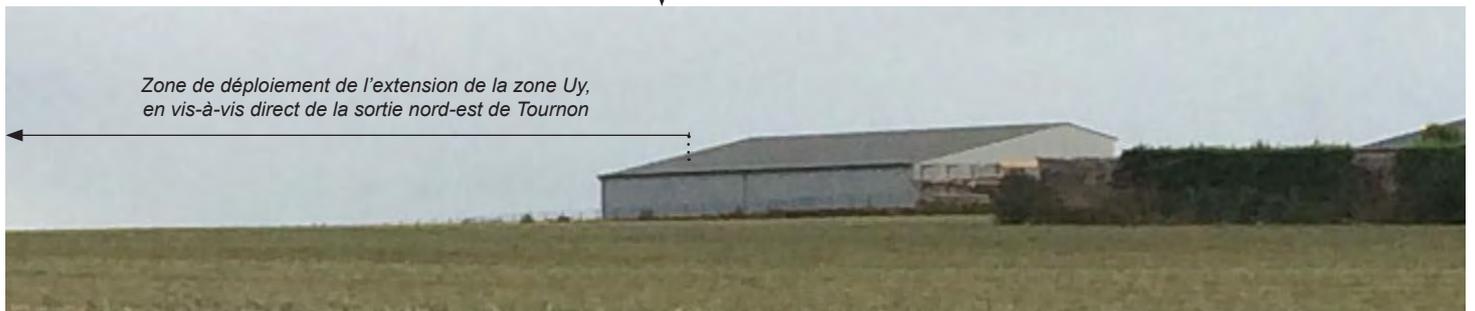


RD6 vue sur la ZA du Sandillat / approche par l'est, près de la Borde. Un site très en vue : A distance de l'entrée du bourg de Tournon, sur une ligne de crête.



Le site vu depuis l'est, à l'entrée du hameau de la Borde : des installations qui banalisent les paysages remarquables des vallées du Suin et du Mortalanes.

• Perceptions depuis la RD6, en sortant de Tournon



Zone de déploiement de l'extension de la zone Uy,
en vis-à-vis direct de la sortie nord-est de Tournon

À la sortie du bourg, on perçoit essentiellement les installations de l'entreprise de découpe alimentaire prolongées par le grand hangar du charpentier. L'ensemble est compact et la dimension végétale assure une bonne intégration de la zone. L'extension, prévue en arrière du grand hangar, sera donc visible depuis ce point.



Vue depuis l'ouest / RD 6 : c'est sans doute cette installation ancienne (agro-alimentaire) qui a motivé l'emplacement de la déchetterie et du centre de secours. L'ensemble est bien tenu, avec une volonté d'offrir des abords de qualité. C'est dans cet esprit qu'il aurait fallu réglementer la zone d'activités qui s'est installée sur son front-est !

• À l'intérieur de la zone d'activités



Vue vers l'est, vers la Borde et la vallée du Mortalannes. On constate un déficit en stationnement pour les personnels des entreprises.



Le chemin rural vu depuis la RD6.



Vue depuis la voie actuelle, vers le sud-ouest et la vallée du Suin.



Des franges disqualifiantes aux abords de la RD6 : l'entrepreneur n'a aucune attention sur l'aspect très prégnants de ses installations ! À droite, la parcelle actuellement cultivée qui va changer de destination. Un travail sur ses franges permettra de limiter les impacts forts de installations actuelles. Il faut aussi sensibiliser l'exploitant pour qu'il engage des actions de requalification de la parcelle qu'il occupe.

• Depuis Pierre Levée



Bâti ancien, futur restaurant gastronomique à Pierre Levée.



Hangars de la ZA du Sandillat

Château d'eau de la Liaicherie

Château du Soudun

Magnifique panorama en direction du sud depuis Pierre Levée.



Zone de déploiement de l'extension de la zone Uy, en vis-à-vis direct du chemin de la Pierre Levée



Zoom du panorama ci-dessus sur la zone d'activité du Sandillat. On aperçoit aussi le château d'eau de la Liaicherie. L'extension de la zone d'activité est en vis-à-vis-direct du chemin de la Pierre Levée. Notons également la pente qui s'infléchit fortement vers le chemin de Bècheron à la Vigerie.

Zoom du panorama ci-dessus sur le château du Soudun.



Panorama depuis Pierre Levée en direction de la zone d'activité du Sandillat.



Zone de déploiement de l'extension de la zone Uy, en vis-à-vis direct des abords de la Pierre Levée

Zoom du panorama ci-dessus sur la zone d'activité du Sandillat. L'importance des bâtiments est compensée par leur sobriété. Cependant des couleurs plus foncées pour les bardages seraient souhaitables. La zone d'extension envisagée est importante et nécessite un travail sur les franges.

ENJEUX ET OBJECTIFS DE QUALITÉ PAYSAGÈRE

La zone actuelle n'offre plus de capacité d'accueil.

Le projet d'extension représente une bonne opportunité pour reconquérir les paysages de l'approche de Tournon par le nord-est, en considérant la valeur paysagère des paysages environnants, mis en exergue dans les plans de paysages et la charte du Parc :

- les vallées du Suin et du Mortalanes,
- le seuil bocager de Tournon
- les paysages bâtis de la RD60.

Dans la partie aménagée et «active», cette reconquête peut se faire sur les espaces publics résiduels ainsi qu'en accompagnant les entreprises volontaires.

Dans la partie extension, il s'agit de proposer un cadre simple établi sur les principes techniques du projet d'extension, avec une ambition plus poussée sur les plantations et la gestion des eaux pluviales.

L'OAP répond à ces enjeux à travers les objectifs de qualité paysagère suivants :

■ **Mettre à profit l'extension de la zone pour reconquérir les paysages de ce secteur**

■ **Composer avec la pente et gérer les eaux pluviales à ciel ouvert**

■ **Assurer la qualité des scènes paysagères offertes par les grands points de vue**

■ **Limiter les impacts des constructions et de leurs abords**

■ **Composer une trame bocagère permettant une meilleure intégration et confortant le réseau de trame verte et bleue du territoire**

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La démarche de conception et les choix de gestion de la zone Uy seront établis dans l'esprit d'un éco-quartier, sur la base d'une conception avec une ambition écologique et paysagère forte, au regard de la valeur des paysages dans lequel elle s'inscrit :

- des paysages ouverts de la vallée du Suin avec des horizons lointains et des points de vue remarquables
- l'annonce de l'entre de ville

L'esprit champêtre du lieu guidera les choix d'aménagement, en utilisant le vocabulaire du bocage. La composition paysagère ambitieuse pourra permettre d'atténuer les impacts visuels des actuelles installations.

Les orientations d'aménagement et de programmations sont spatialisées par deux schémas et des profils-types schématiques pour les voies et limites dans les pages 11 à 13.

■ Orientations pour les vues d'ensemble de la zone Uy

Les vues sont parties prenantes des choix de composition et d'aménagement de la zone Uy. Un certain nombre de points de vue a été identifié afin d'évaluer les impacts des projets d'aménagement et d'évolution de la zone, en particulier sur les grands paysages des vallées du Suin et du Mortolanes :

- au nord, le site de la Pierre Levée,
- à l'ouest la RD6, à la sortie d'agglomération de Tournon,
- à l'est, le long de la RD6 et au carrefour du chemin de la Borde
- au sud, depuis la route de la Garcellerie à la Gibetière.

Plusieurs autres points de vue plus éloignés sont également à considérer : depuis la RD50 (nord-ouest), depuis l'ouest de la Gibetière (au sud-est), depuis les hauts du Chiron (RD50E)...

Tout projet devra être évalué depuis ces points de vue remarquables (repérés sur le schéma d'ensemble ci-après). Il est conseillé de se rapprocher des élus et des services de la CCBVC pour s'assurer de la bonne intégration de l'extension ou de la nouvelle construction.

■ Orientations pour les dessertes et espaces publics (voir profils types)

La desserte de l'extension se fait par une voie en boucle à double-sens, d'une emprise de 12m minimum, avec un profil qui peut être asymétrique, intégrant une allée piéton-velo et une noue. Des accès pour l'entretien sont prévus au nord-ouest et au sud de l'extension de la zone. Ils assureront la conduite des eaux pluviales à ciel ouvert jusqu'aux exutoires périphériques.

Plusieurs placettes offrent des possibilités de manoeuvre et quelques places de stationnement. Elles sont arborées à raison de 1 arbre pour 15m². Les arbres seront regroupés pour favoriser des effets de bouquets ou bosquets.

■ Orientations pour les Plantations :

Les essences seront champêtres et locales (voir liste indicative du Parc).

Les périphéries de la zone font l'objet de bandes plantées intégrant en fonction de leur positionnement:

- des plantations d'arbres-tiges de pleine vent, le long de la RD6, en limite sud de la zone Uy, dans tout son linéaire; largeur de la bande : 3m. Arbres tous les 8 à 10m env.
- des haies champêtres arborées en périphérie (1 arbre de haute-tige a minima pour 10ml, à implanter de manière aléatoire au sein de la haie); largeur de la bande : 2 à 3m, plantation en quinconce sur 2 rangs minimum.
- des haies champêtres arbustives le long des clôtures actuelles et à venir et le long du chemin rural de la Vigerie (partie déjà aménagée) (emprise 0,50, plantation en quinconce 2un/ml)

Des bouquets d'arbres-tiges seront plantés dans les espaces résiduels de la zone déjà aménagée ainsi que dans les trois placettes pour les manoeuvres et le stationnement (voir ci-après).

La zone à étendre fera l'objet d'un préverdissement. Ce préverdissement réalisé par la communauté de communes pourra être étendu aux plantations de haie au sein des parcelles privées afin d'assurer la qualité des plantations.

La communauté de communes mettra également en place un entretien orienté pour la production de bois-énergie (techniques de bucheronnage et de broyage). Un plan de gestion sera établi notamment pour cibler les arbres à maintenir lors des recépages.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

■ Orientations pour la gestion des eaux de ruissellement

Les eaux de ruissellement sont gérées à ciel ouvert, en intégration à la composition paysagère.

Les eaux de ruissellement des voiries et autres espaces publics sont gérées par un système de fossés associé à la séquence de voie nouvelle conduisant les eaux vers les deux sites de stockage où des noues assurent le stockage, l'épuration ainsi que leur infiltration.

Au sein de chaque parcelle privée, les eaux pluviales sont gérées à ciel ouvert au moyen de fossés, noues et bassins, assurant le stockage, l'épuration et l'infiltration.

■ Orientations pour les constructions :

Les implantations, volumétries et aspects extérieurs seront évalués à partir des points de vue identifiés ci-dessus.

Les bâtiments seront de couleur sombre et mate, de préférence monochrome ou ton sur ton en légère nuance. Pas de couleur claire ou vive même pour les huisseries.

■ Orientations pour l'aménagement des abords et des clôtures :

Le taux d'imperméabilisation des sols ne devra pas dépasser 50% de la surface de la parcelle. Ce taux pourra être abaissé en cas de toitures végétalisées ou de sols alternatifs type mélange terre-pierre.

Les plates-formes techniques et accueillant les bâtiments devront coller le plus possible à la pente naturelle. Si le dénivelé est supérieur à 1m, il sera géré au moyen d'un mur de soutènement ou d'un talus. La pente des talus sera limitée à 30% et sera végétalisée.

Les clôtures seront transparentes, avec grillage couleur galvanisée sur pieux en bois ou métal, sans sous-bassement maçonné. Leur hauteur ne devra pas dépasser 1,80m. Les clôtures champêtres en bois (type échelas) sont aussi autorisées. Des dérogations pourront être accordées pour des activités spécifiques nécessitant un dispositif renforcé, sous réserve du respect de l'harmonie d'ensemble et de la qualité paysagère globale du traitement des limites.

Les portails seront de couleur foncée ou galvanisée.

Les clôtures seront accompagnées de haies champêtres arborées ou non (essences champêtres et locales / voir liste indicative du PNR de la Brenne).

Les limites séparatives feront l'objet d'une double bande champêtre et arborée (2 x 2m) avec la clôture disposée au milieu.

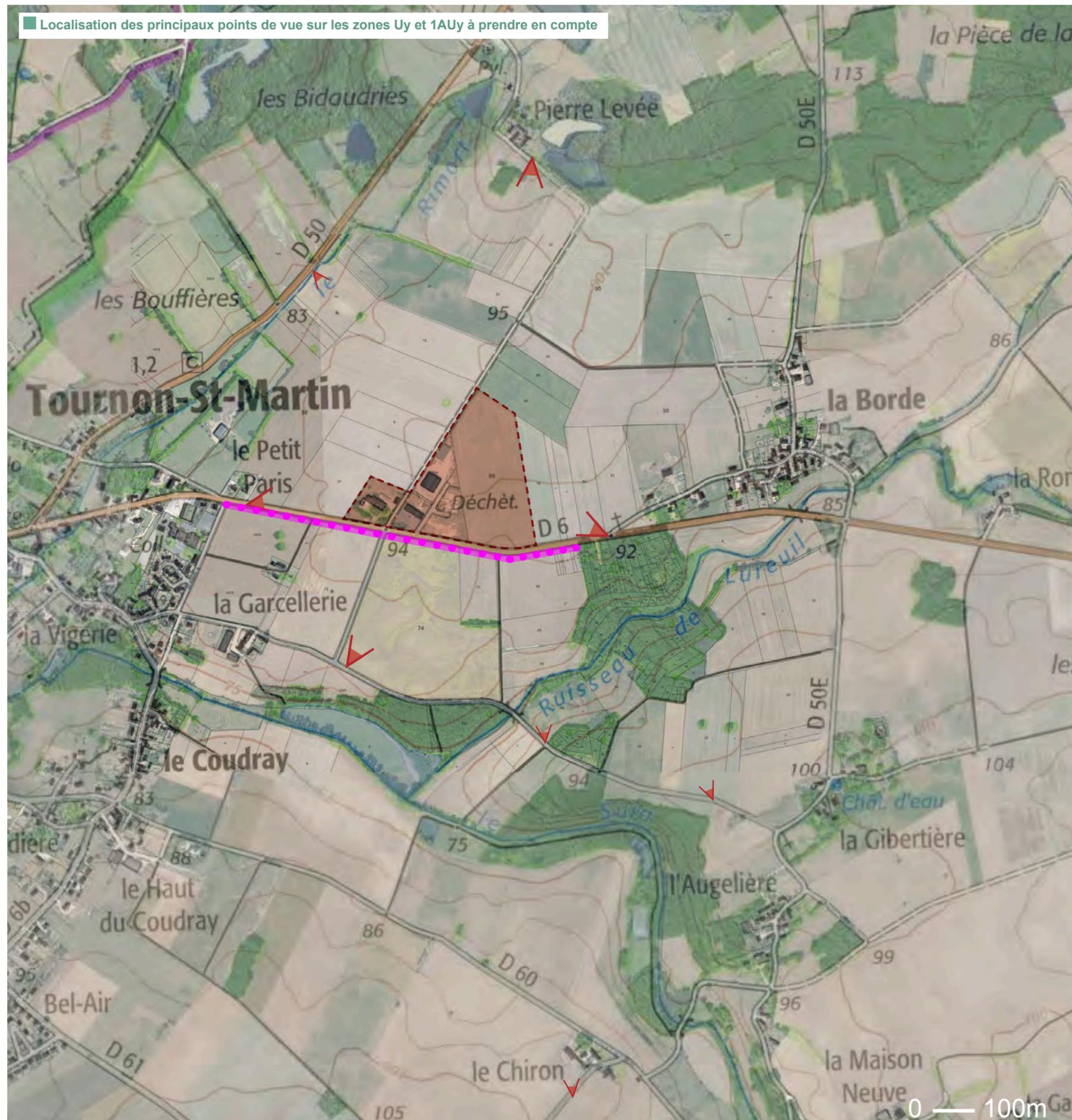
Les haies champêtres en périphérie de chaque parcelle pourront faire l'objet de plantation en préverdissement assurée par la collectivité (voir article plantations ci-dessus).

■ Orientations pour les plantations d'embellissement de l'entrée nord-est de Tournon

• Pour mettre en place, à moyen ou long terme, une plantation d'annonce en bordure de la route départementale n°6, entre la Borde et Petit Paris, un emplacement réservé est proposé le long de la rive sud, sur une largeur de 5m.

Essences envisagées : arbres de haut-jet, première grandeur tel que tilleul, érable plane, noyer..., à planter tous les 15m environ.

■ Localisation des principaux points de vue sur les zones Uy et 1AUy à prendre en compte



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

Schéma des orientations d'aménagement et de programmation de la zone Uy et 1AUy

Voirie :

-  Principe de voie de desserte en boucle (voir profil)
-  Accès entretien
-  Espace parking arboré / en fonction des besoins

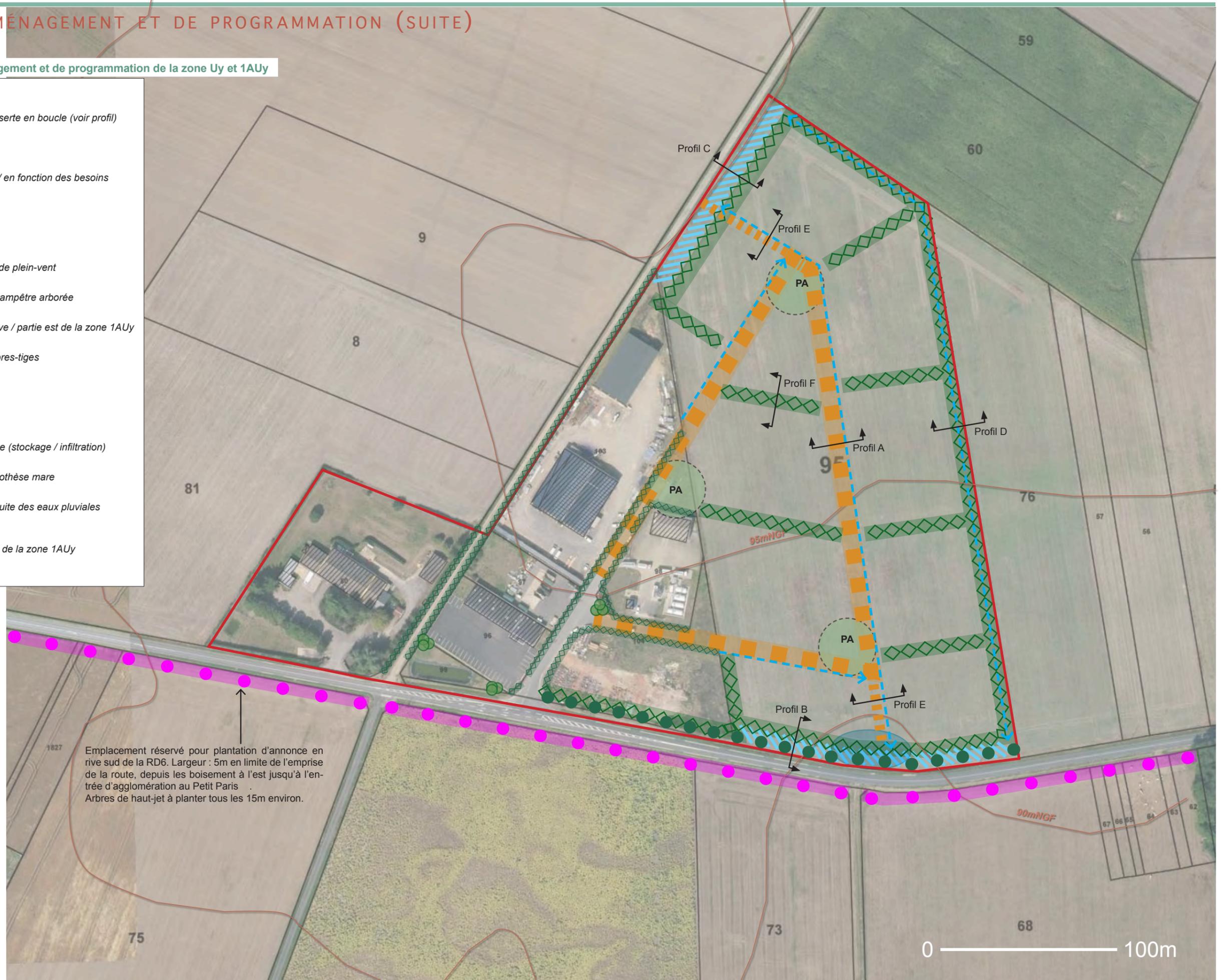
Plantations:

-  Bande plantée / arbres de plein-vent
-  Bande plantée / haie champêtre arborée
-  Haie champêtre arbustive / partie est de la zone 1AUy
-  Bosquet / bouquet d'arbres-tiges

Gestion des eaux pluviales :

-  Zone de point bas / noue (stockage / infiltration)
-  Zone de point bas / hypothèse mare
-  Fossé ou noue de conduite des eaux pluviales
-  Limite de la zone Uy et de la zone 1AUy

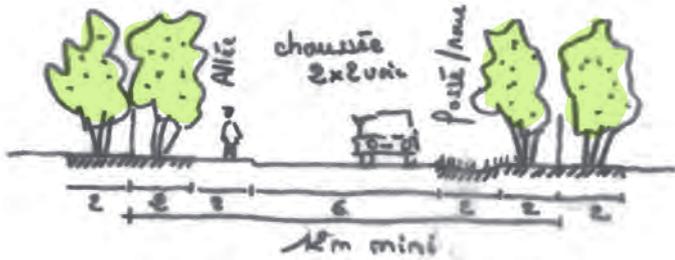
Découpage parcellaire donné à titre indicatif pour illustrer la stratégie de plantation des bandes boisées entre lot.



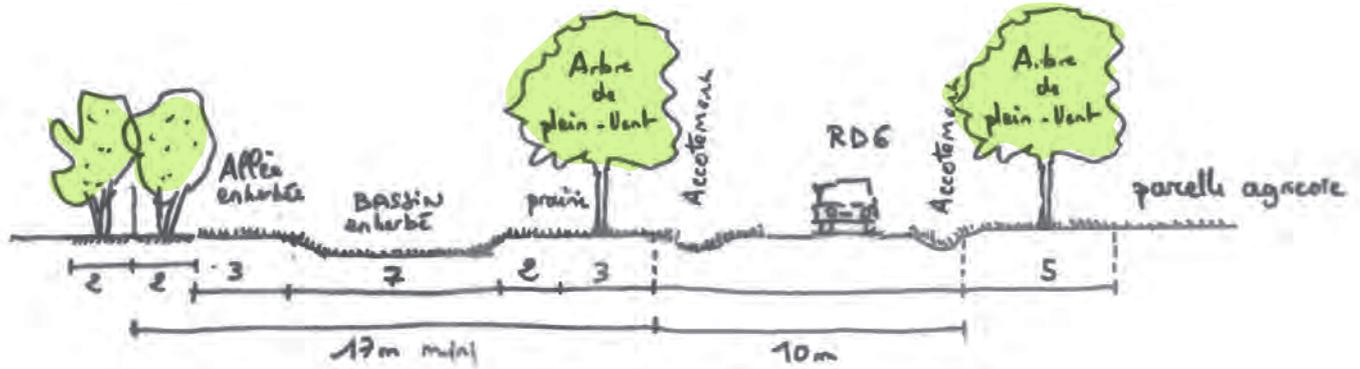
Emplacement réservé pour plantation d'annonce en rive sud de la RD6. Largeur : 5m en limite de l'emprise de la route, depuis les boisement à l'est jusqu'à l'entrée d'agglomération au Petit Paris. Arbres de haut-jet à planter tous les 15m environ.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (SUITE)

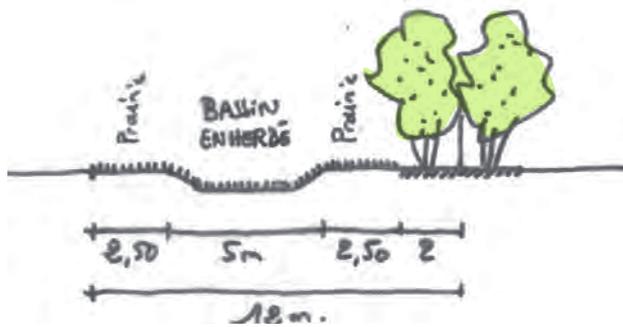
Profil type schématique A / voie principale



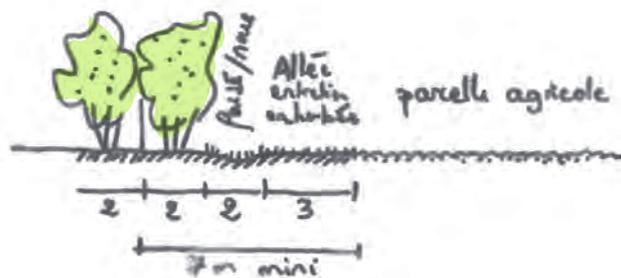
Profil type schématique B / Limite-sud - RD6 (bassin)



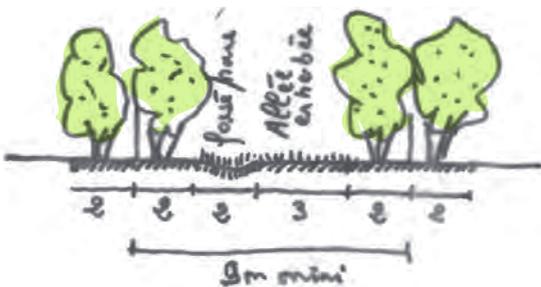
Profil type schématique C / Limite ouest / chemin rural (bassin)



Profil type schématique D / Limites est et nord-est / espace agricole



Profil type schématique E / Accès entretien



Profil type schématique F / Limites séparatives entre deux parcelles privées

