

RENNES (siège social)

Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES

Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

Département du

FINISTERE

Commune de Pont-Aven

Elaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	31.10.2014	09.11.2018	20.09.2019
Modification n°1 du PLU		/	15.09.2025

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 4

 **Ouest am**
L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Guillaume KIRRMANN, chargé d'études

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
1. PREAMBULE	4
1.1 CADRE JURIDIQUE	4
1.2 LES SECTEURS & THEMATIQUES CONCERNES PAR LES OAP	4
2. OAP « SECTORIELLES »	5
2.1 PRINCIPES GENERAUX & LOCALISATION DES SECTEURS	5
2.2. NIZON.....	7
2.3. CROISSANT.....	8
2.4. PONT-AVEN (OUEST DE L'AGGLOMERATION).....	9
2.5. PONT-AVEN (EST DE L'AGGLOMERATION)	10
2.6. PONT-AVEN (SECTEUR DE LA BELLE-ANGELE)	11
2.7. PENANROS.....	12
3. OAP « THEMATIQUES ».....	13
3.1 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES POUR LES ZONES D'HABITAT	13
3.2 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES POUR LES ZONES D'ACTIVITES	22
3.3 RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS	25
3.4 RECOMMANDATIONS VISANT LA PRESERVATION DE LA FONCTIONNALITE DU BOCAGE	26

1. PREAMBULE

1.1 CADRE JURIDIQUE

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».

Article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. ».

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

1.2 LES SECTEURS & THEMATIQUES CONCERNES PAR LES OAP

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été mises en place :

- Des OAP « sectorielles », qui portent sur des secteurs à enjeux d'aménagement ;
- Des OAP « thématiques », qui portent sur l'ensemble du territoire communal.

2. OAP « SECTORIELLES »

2.1 PRINCIPES GENERAUX & LOCALISATION DES SECTEURS

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) « sectorielles » ont vocation à cibler les secteurs à enjeux. Selon les cas de figure, les OAP peuvent aborder à la fois les modalités d'aménagement de ces secteurs et leurs abords immédiats.

Les OAP « sectorielles » se présentent sous forme écrite et graphique. **Selon les sites, les OAP graphiques et la légende détaillée peuvent être complétées par des éléments textuels précisant certains aspects** (fonctionnement des mobilités, phasage des opérations...).

Les OAP peuvent être déclinées selon les axes suivants...	... Auxquels sont associées les règles générales suivantes, applicables à tous les secteurs
▪ Déplacements - mobilités : accès aux secteurs, voies à créer (dans le principe), circulations des véhicules, continuités douces, sécurité des déplacements...	Sauf mention contraire, les futures constructions à implanter prendront accès sur les voiries à créer (réseau viaire principal ou secondaire).
▪ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale...	Les objectifs de densité sont exprimés en densité nette, et n'intègrent donc pas les surfaces des équipements publics, bassin de rétention, espaces publics et voirie (estimées à 30% de l'assiette foncière totale de l'opération). Concernant les objectifs de mixité sociale, le nombre de logements indiqués est compris dans les objectifs de programmation.
▪ Aménagement : sécurité des déplacements, espaces collectifs...	/
▪ Environnement naturel et paysager : éléments à conserver (haies, espaces naturels, boisements...)...	/

20 secteurs sont concernés par des OAP « sectorielles ». Ces secteurs sont identifiés par les lettres A à U.

La carte ci-dessous permet de localiser ces secteurs à l'échelle du territoire. La vocation de ces secteurs est précisée dans les tableaux ci-contre.



Secteurs à vocation principale d'habitat	
Secteur A	Secteur L
Secteur B	Secteur M
Secteur C	Secteur N
Secteur D	Secteur O
Secteur E	Secteur P
Secteur F	Secteur Q
Secteur G	Secteur R
Secteur H	
Secteur I	

Secteurs à vocation principale d'équipements	
Secteur K	Secteur S

Secteur à vocation principale d'activités économiques (partie ouest) et de loisirs (partie est)
Secteur J

Secteur à vocation mixte (habitat, commerces, services...)
Secteur T

2.2. NIZON



Programmation

Secteur	Densité nette (minimum)	Nombre de logements (minimum)	Phasage
A	17	14	(3)
B	17	5	(1)
C	17	45	(2)
D	20	4	(1)
E	15	12	(3)
F	17	7	(1)

- (1) Opération d'ensemble en une seule et même phase
 (2) Opération d'ensemble en plusieurs phases
 (3) Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases

Mixité sociale

Secteur C

Réalisation d'au moins 12 logements locatifs sociaux et 34 logements en accession à la propriété.

Autres dispositions particulières

Secteur A

Au niveau de la rue du hameau de la Chataigneraie, un premier rideau de constructions pourra prendre accès directement sur cette rue (et non pas sur le réseau viaire à créer).

Secteur C

Une trouée mesurée pourra être réalisée dans la haie pour le passage d'une voie de circulation pour réaliser une opération cohérente (principe de bouclage). Les constructions respecteront une marge de recul de 35 m depuis l'axe de la RD24, dans le prolongement de ce qui existe au niveau du hameau de la Chataigneraie (au nord). Cet espace sera notamment planté d'arbres de haut jet, et pourra être utilisé pour des jardins privatifs et/ou partagés (de type verger, par exemple). Aucun accès direct n'est autorisé sur la RD24.

2.3. CROISSANT



Programmation

Secteur	Densité nette (minimum)	Nombre de logements (minimum)	Phasage
G	15	6	(1)
H	15	6	(1)
I	15	3	(1)

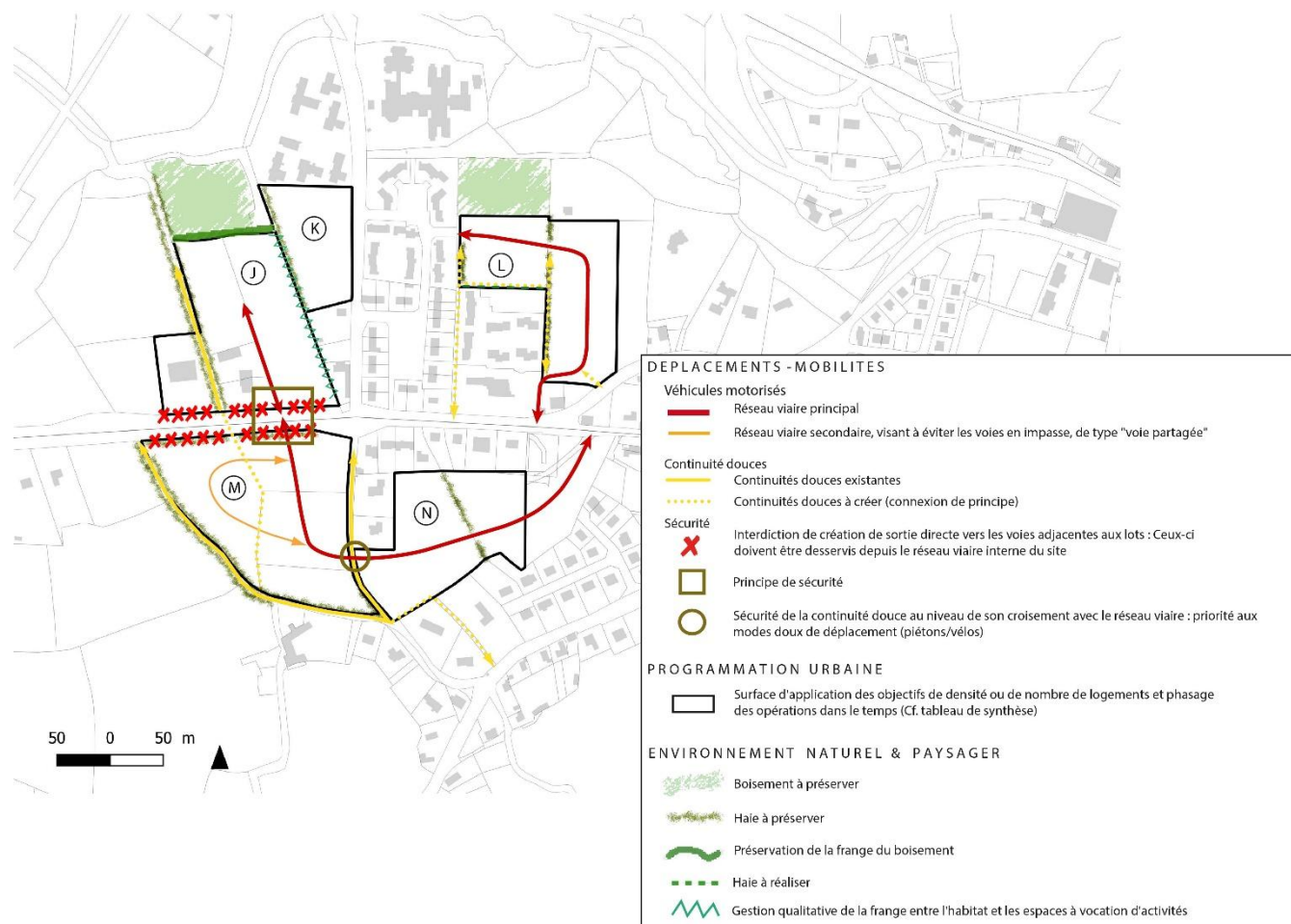
(1) Opération d'ensemble en une seule et même phase

Autres dispositions particulières

Secteur G

Dans la mesure du possible, on privilégiera les accès au domaine public par le chemin de Pont ar Bleiz.

2.4. PONT-AVEN (OUEST DE L'AGGLOMERATION)



Programmation

Secteur J

Secteur à vocation principale d'activités économiques (partie ouest) et de loisirs (partie est).

Secteur K

Secteur à vocation principale d'équipements.

Secteurs L, M, N et O

Secteur	Densité nette (minimum)	Nombre de logements (minimum)	Phasage
L	27	30	(3)
M	25	40	(3)
N	25	26	(3)

(1) Opération d'ensemble en une seule et même phase
(3) Opération d'ensemble, éventuellement en plusieurs phases

Mixité sociale

Secteur L

Réalisation d'au moins 6 logements locatifs sociaux.

Secteur M

Réalisation d'au moins 8 logements locatifs sociaux.

Secteur N

Réalisation d'au moins 5 logements locatifs sociaux.

Autres dispositions particulières

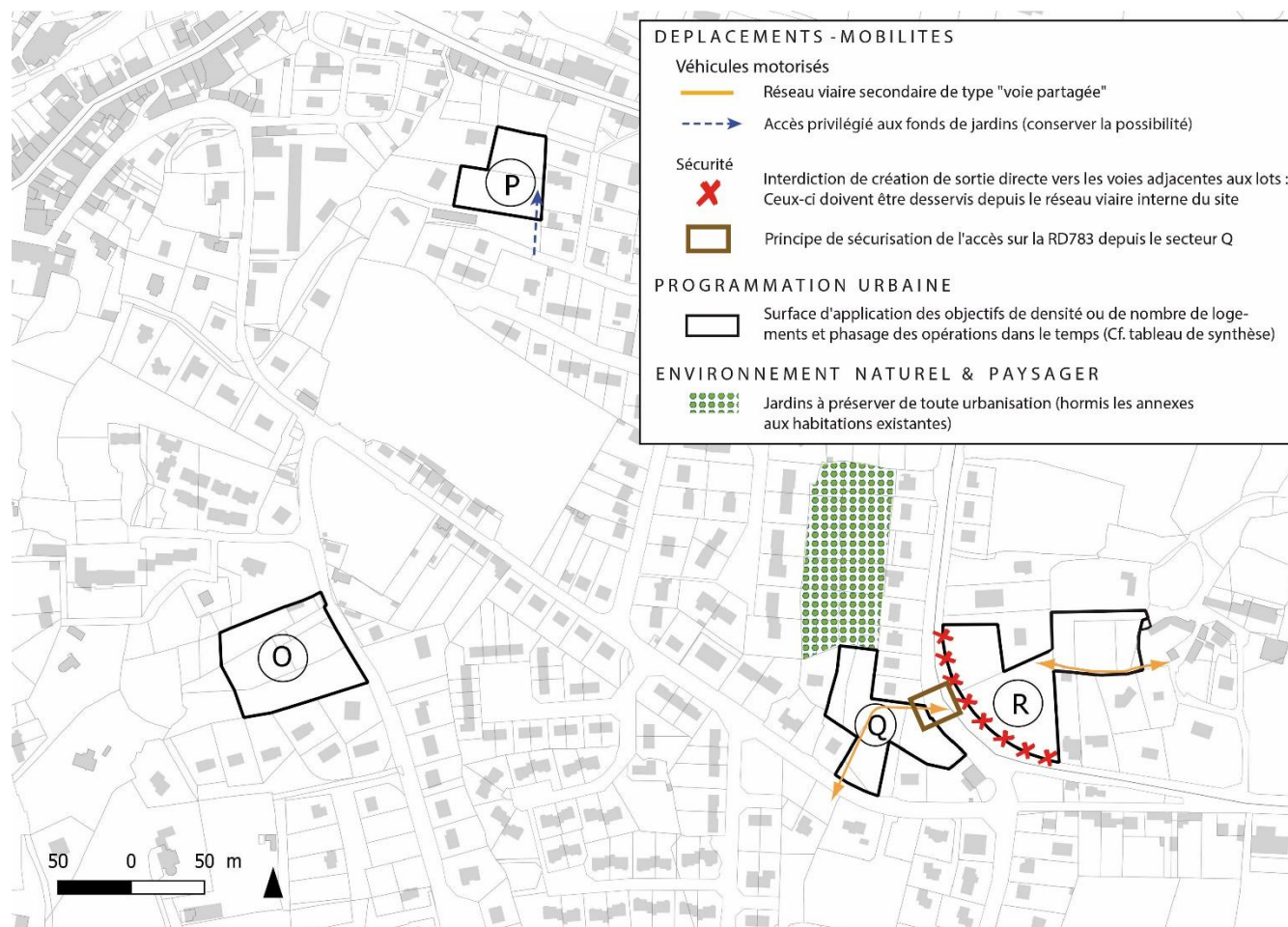
Secteurs J et M

Au niveau de la rue de Concarneau, un aménagement à définir permettra une desserte sécurisée. En cas d'aménagement ultérieur du secteur M, on veillera à la cohérence avec la desserte du secteur J.

Secteurs M, L et N

Des trouées mesurées pourront être réalisées dans les haies pour le passage de voies de circulation, afin de réaliser une opération cohérente (principe de bouclage).

2.5. PONT-AVEN (EST DE L'AGGLOMERATION)



Programmation

Secteur	Densité nette (minimum)	Nombre de logements (minimum)	Phasage
O	17	6	(1)
P	20	4	(1)
Q	20	6	(1)
R	17	8	(4)

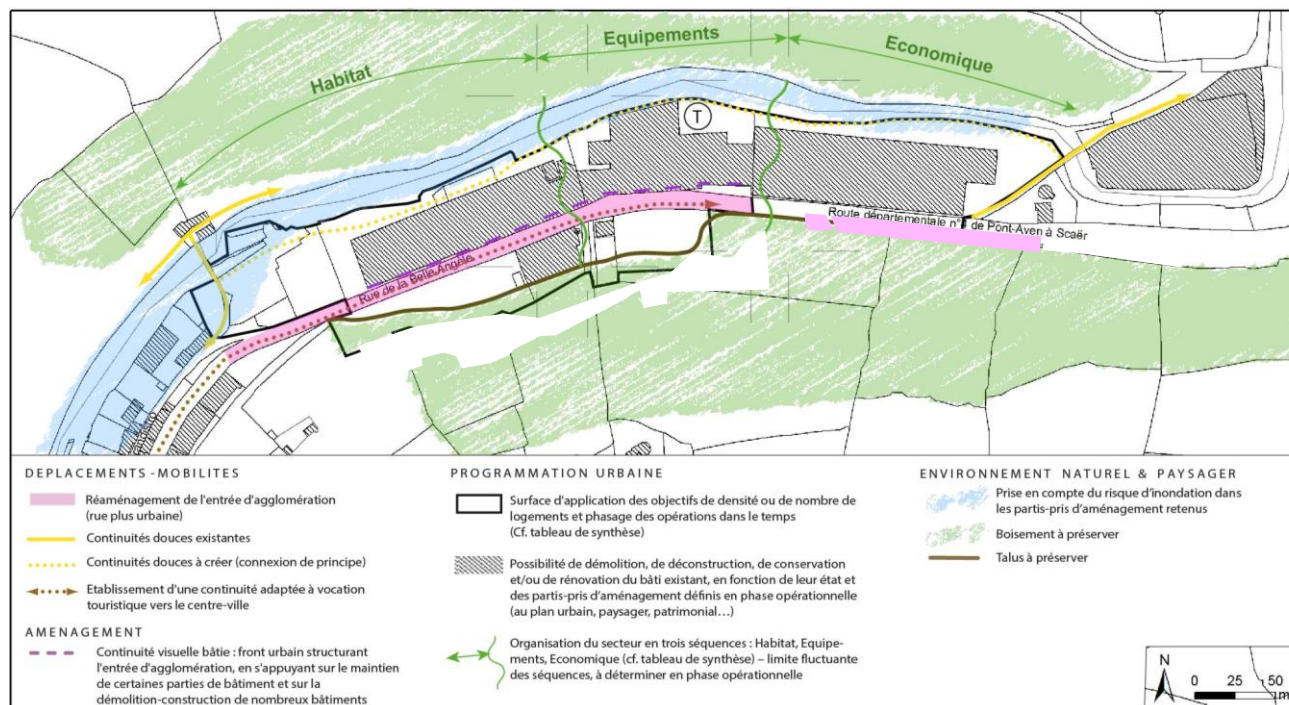
(1) Opération d'ensemble en une seule et même phase
 (4) Opération possible en plusieurs phases sous réserve du respect des objectifs de densité lors de chaque phase

Autres dispositions particulières

Secteur P

La possibilité d'un accès vers les fonds de jardins devra être ménagée depuis l'impasse.

2.6. PONT-AVEN (SECTEUR DE LA BELLE-ANGELE)



Déplacements - mobilités

La continuité douce existante entre le secteur d'OAP et le Bois d'Amour, qui passe par le pont sur l'Aven et mène au centre-ville, sera maintenue et valorisée.

L'identification d'un ou plusieurs espaces de stationnement à destination des cars touristiques est essentielle, idéalement sur le secteur de la Belle-Angèle. Le cas échéant, une continuité adaptée vers le centre-ville sera à aménager.

Environnement naturel & paysager

Le risque d'inondation devra être pris en compte dans les partis-pris d'aménagement retenus en phase opérationnelle (cf. PPRI).

Environnement naturel & paysager (suite)

L'opération de la Belle-Angèle permettra une renaturation de certains espaces de ce site.

En cohérence avec le dossier de dérogation réalisé afin de déterminer les mesures adéquates en matière de protection des milieux naturels et de la biodiversité, notamment au titre des chiroptères, des mesures sont prises pour la réalisation de travaux notamment la construction d'un refuge pour chiroptères dans le Bois d'Amour.

A l'issue de la déconstruction et dépollution en cours du site, une hiérarchisation de la qualité des sols sera à prendre en compte.

Programmation

Le secteur T (Belle-Angèle) est un secteur à vocation mixte (habitat, commerces, services...).

Il se décompose en trois séquences, avec une programmation dominante. En fonction des conditions de concrétisation de la phase opérationnelle, les éléments de programmation ci-après pourraient être ajustés (liste non exhaustive et non close).

Séquence « Habitat »

- Hébergement collectif en chambres collectives et individualisées (au moins une trentaine de lits), espaces communs... A vocation touristique et/ou de saisonniers
- Logements en accession (une trentaine maximum)
- Logements sociaux (une trentaine maximum)
- Services de proximité en RDC

Séquence « Equipements »

- Place centrale et Halle permettant d'accueillir une offre de services urbains pour des utilisateurs éphémères (événementiel, expositions, guinguette...)
- Equipements associés : espaces associatifs, commerces de grande proximité, relais de mobilités, pôle intermodal d'échanges, Maison du projet...
- Espaces verts (jardin public / balcon sur l'Aven)

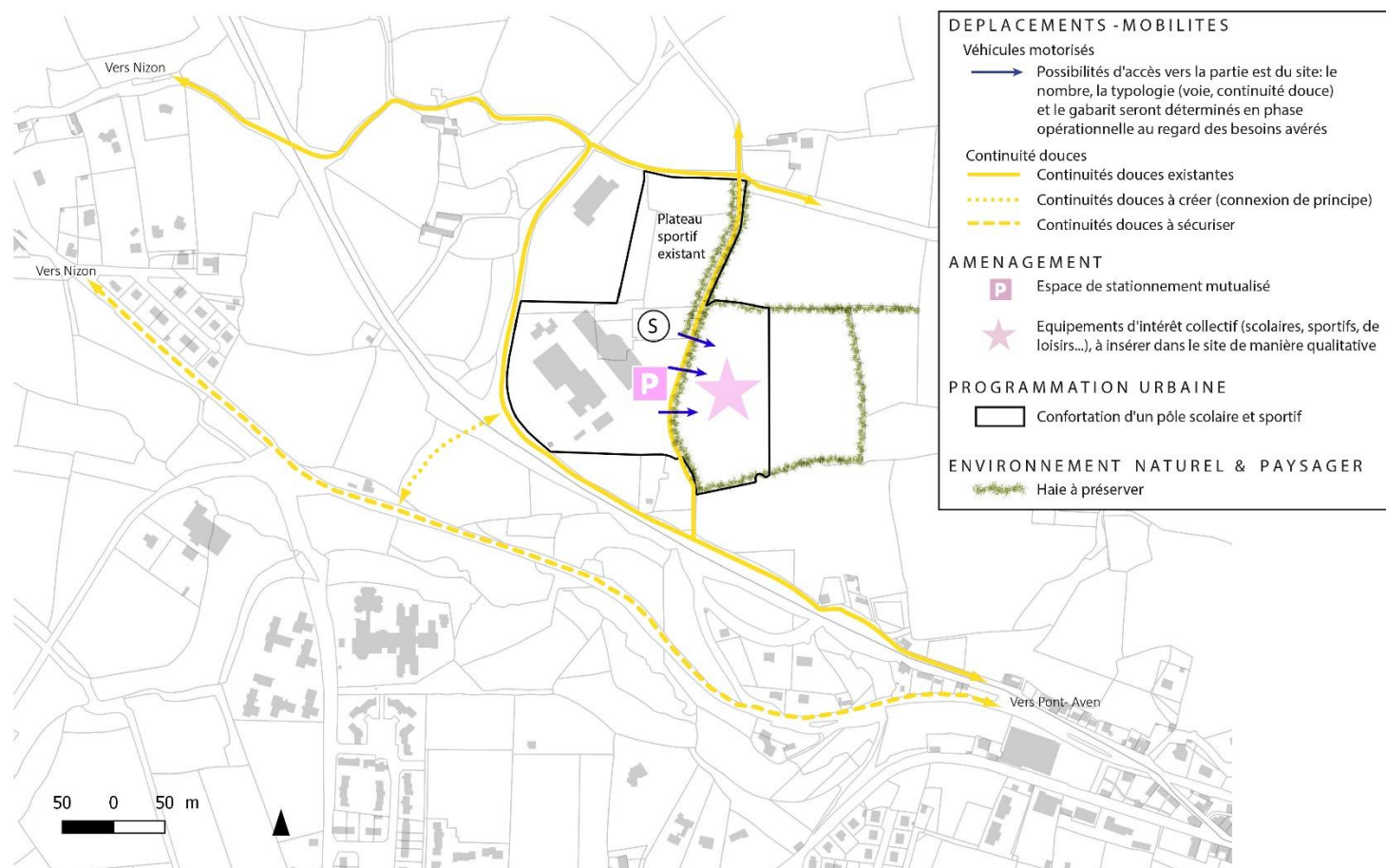
Séquence « Economique »

- Village d'artisanat / espaces de bureaux
- Petite industrie

En espace mixte (plusieurs séquences)

- Résidences d'artistes

2.7. PENANROS



Programmation

Le secteur S (Pénanros) sera un secteur à vocation principale d'équipements.

Lors de l'aménagement de la partie ouest, un soin particulier sera apporté sur un plan qualitatif, notamment en matière d'insertion paysagère des constructions et aménagements futurs. Des trouées mesurées pourront être réalisées dans les haies, en particulier pour des motifs de circulations.

3. OAP « THEMATIQUES »

Les quatre OAP « thématiques » ont une portée pédagogique, et non réglementaire. A ce titre, elles présentent un certain nombre de recommandations.

Les recommandations relatives aux zones d'habitat et aux zones d'activités ont vocation à guider les porteurs de projet (particuliers ou entreprises) vers des projets de qualité, que ce soit pour les sites spécifiquement identifiés (à vocation d'habitat, d'activités, ou d'équipements), ou pour toute autre opération.

L'OAP « Recommandations architecturales pour les zones d'habitat » développe six types de recommandations :

- Celles relatives à l'aspect architectural des zones d'habitat ;
- Celles relatives aux divisions parcellaires ;
- Celles relatives à l'implantation des constructions sur la parcelle ;
- Celles relatives à la diversité des formes d'habitat ;
- Celle relatives à la qualité des abords des constructions ;
- Celles relatives à l'intégration des zones d'habitat dans une démarche développement durable (volet social, environnemental et hydraulique) ;
- Celle relatives à la desserte numérique.

L'OAP « Recommandations architecturales et paysagères pour les zones d'activités » développe deux types de recommandations :

- Celles relatives à l'architecture et à l'insertion paysagère des zones d'activités ;
- Celles relatives à la durabilité des zones d'activités.

L'OAP « Recommandations relatives aux caractéristiques des conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets » visent à préciser les principes d'organisation du réseau viaire, en présentant les différents cas de figure (du préférentiel au moins souhaitable).

L'OAP « Préserver la fonctionnalité du bocage » développe deux types de recommandations :

- Celles précisant les modalités de replantations du bocage, notamment dans le cadre de compensation à prévoir en cas d'arrachage de haie inventoriée ;
- Celles relatives à l'entretien du bocage (à titre informatif), dans une perspective de gestion durable de l'existant et de valorisation de la ressource bois-énergie.

L'OAP « Sites et sols pollués » développe deux types de recommandations :

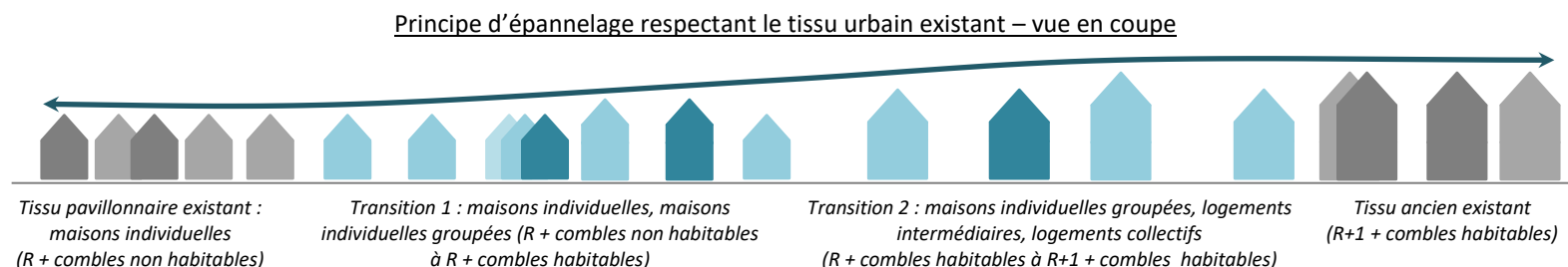
3.1 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES POUR LES ZONES D'HABITAT

Modalités relatives à l'aspect architectural des zones d'habitat

Les zones d'habitat correspondent à des espaces singuliers investis par des populations aux goûts et envies différents. Les habitants s'inscrivent dans la durée et dans l'ancrage spatial de ces espaces. Ce contexte invite à favoriser une création architecturale du quotidien, au service d'un aménagement durable du territoire.

Principes généraux :

- Les constructions doivent respecter des volumes, des façades et des toitures qui ne soient pas en rupture avec celles des constructions traditionnelles existantes, notamment dans les proportions des ouvertures et l'emploi des matériaux en façades et toiture. En ce sens, la nature et la couleur des enduits, des matériaux de revêtement de façade et des peintures doivent être choisis pour rechercher une harmonie avec l'écriture architecturale de la construction et celle des constructions avoisinantes.
- Dans le cas d'une extension de construction, celle-ci doit s'ajouter à la construction d'origine sans la dénaturer et doit la compléter et la moderniser sans la dévaloriser. A ce titre, le volume résultant doit être en harmonie avec le paysage de la rue. La composition des façades de l'extension doit s'inspirer des rythmes et de la proportion des pleins et des vides du bâtiment qu'elle accompagne.
- L'implantation sur la parcelle doit tenir compte du tissu existant et éviter une implantation au centre du terrain (cf. section spécifique, ci-après).
- L'orientation du ou des nouveaux faitages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.
- La diversité des formes d'habitat (cf. section spécifique, ci-après) s'inscrira en connexion avec les paysages urbains environnants ; en particulier, un principe d'épannelage pourra être mis en œuvre afin de tenir compte du tissu bâti existant (cf. schéma ci-dessous).

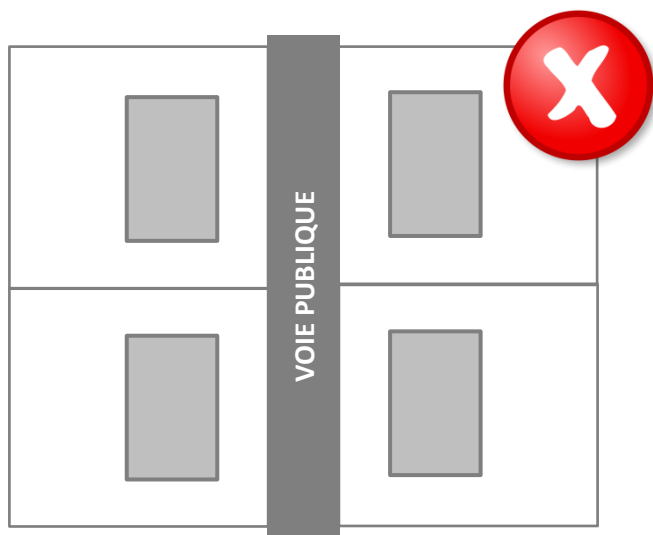


Modalités relatives aux divisions parcellaires

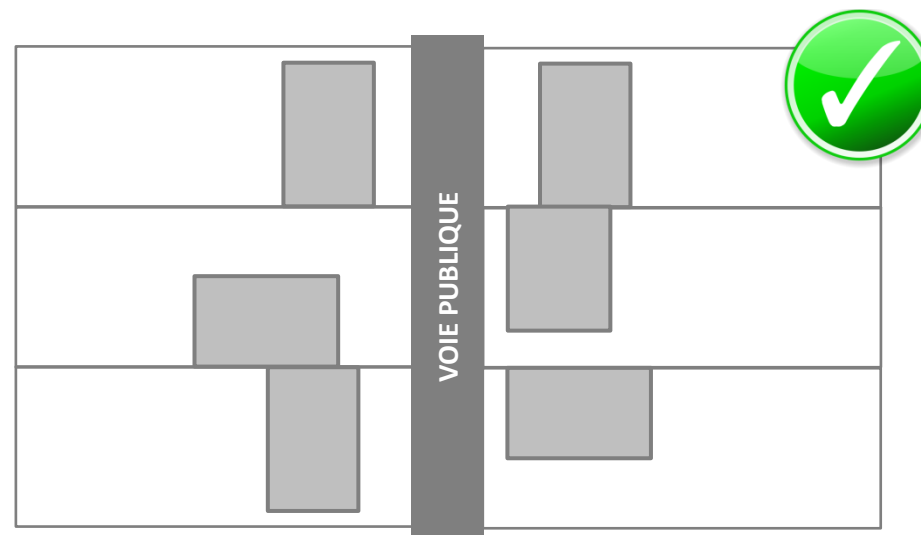
Il est recommandé de rechercher une division parcellaire « en lanière », qui permet :

- De limiter le linéaire d'emprise publique, pour un même nombre de constructions desservies (cf. schémas ci-dessous) ;
- De favoriser une urbanisation « compacte » (maisons en bande, maisons accolées deux par deux), intéressante sur le plan des paysages urbains (création d'un paysage s'approchant de celui du cœur historique de l'agglomération) comme sur le plan des économies d'énergie (mur mitoyen).

Cas 1 : 4 parcelles « classiques » desservies de part et d'autre de la voie



Cas 2 : 6 parcelles « en lanière » desservies, pour une même longueur de voie que dans le cas 1



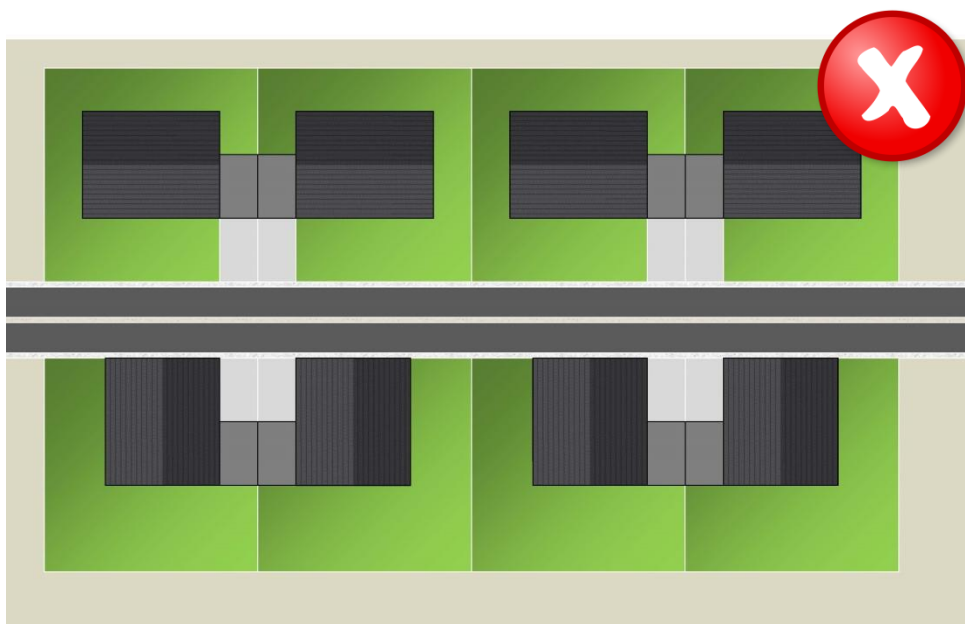
Modalités relatives à l'implantation des constructions sur la parcelle

La typologie de parcelle et le positionnement des constructions sur une parcelle a toujours un impact sur la taille de jardin « utile ». Les schémas suivants visent à souligner cet impact. Dans cet exemple, les lots présentent une superficie de l'ordre de 280 m². Cette superficie est indicative, et correspond à une parcelle moyenne au sein d'une opération d'une densité de 25 logements/hectare (intégrant une part de 30% dédiée aux espaces publics).

Cas 1 : au nord comme au sud de la voie, les parcelles sont carrées (16,7 x 16,7 m).

Au nord de la voie, le retrait de 5 m par rapport à la voie et de 3 m par rapport aux limites séparatives génèrent un jardin « utile » de **69 m²** à l'avant de la construction (côté sud).

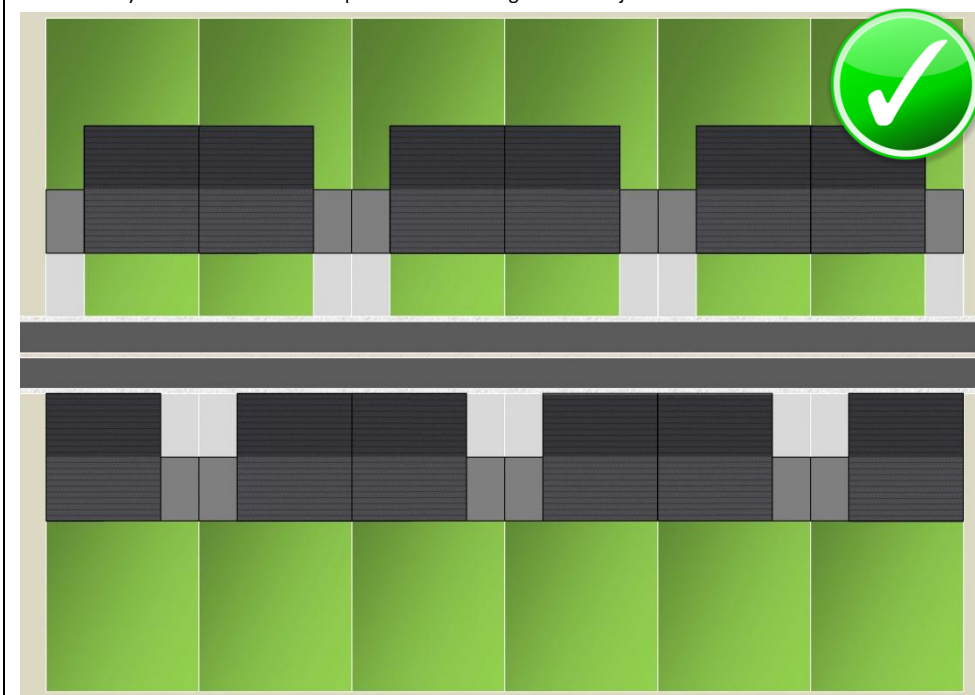
Au sud de la voie, l'implantation à l'alignement (en laissant une place de parking devant le garage) et en retrait de 5 m par rapport à la limite séparative non mitoyenne génèrent un jardin « utile » de 113 m² au sud de la construction et de 24 m² sur le côté non mitoyen, soit **137 m²**.



Cas 2 : au nord comme au sud de la voie, les parcelles sont en « lanières » (23,4 x 12 m).

Au nord de la voie, le retrait de 5 m par rapport à la voie et de 3 m par rapport à la limite séparative non mitoyenne génèrent un jardin « utile » de 45 m² à l'avant de la construction (côté sud) et de 102 m² à l'arrière de la construction (côté nord), soit **147 m²**.

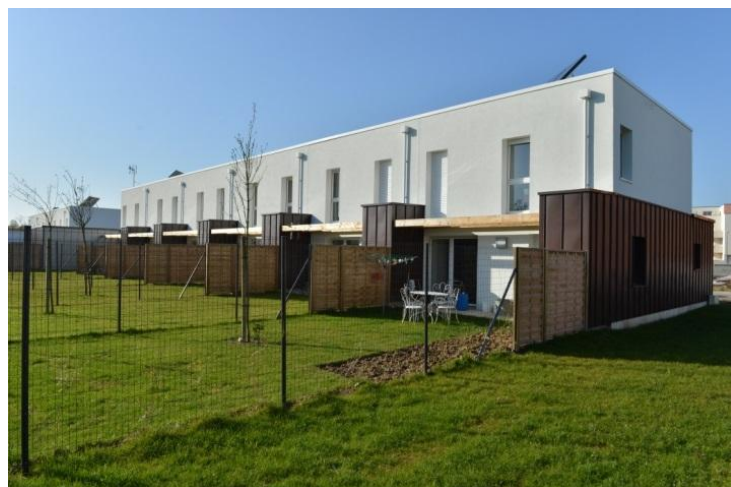
Au sud de la voie, l'implantation à l'alignement (en laissant une place de parking devant le garage) et en mitoyenneté sur les limites séparatives latérales génèrent un jardin « utile » de **160 m²** côté sud.



Modalités relatives à la diversité des formes d'habitat

Autant que possible, une diversité des formes d'habitat sera mise en œuvre (cf. images références ci-après), en particulier dans les opérations les plus importantes en nombre de logements, ou encore dans les opérations situées au plus près des cœurs historiques et des pôles générateurs de mobilités (équipements, commerces, services à la personne) :

- Maisons individuelles : une maison individuelle est considérée comme un bâtiment d'habitation non collectif, c'est-à-dire un bâtiment dans lequel ne sont pas superposés plus de deux logements distincts desservis par des parties communes bâties. Une maison individuelle ne comporte donc qu'un seul logement et ne dispose que d'une entrée particulière. Le "collectif" est défini par opposition à l'individuel ;
- Maisons individuelles groupées : maisons individuelles implantées en mitoyenneté (par exemple avec des garages accolés) ;
- Logements intermédiaires : forme d'habitat entre la maison individuelle et le logement collectif. Il se caractérise par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3 ;
- Logements collectifs.



Maisons individuelles groupées (La Roche-sur-Yon, ZAC Zola – 85)



Maisons individuelles groupées (La Roche-sur-Yon, ZAC Zola – 85)



Logements intermédiaires (Saint-Jean-sur-Vilaine – 35)



Logements intermédiaires (Pacé – 35)

Modalités relatives à la qualité des abords des constructions

Un traitement soigné des abords des constructions participe de la qualité de l'espace d'habitat. En ce sens, les objectifs sont les suivants :

- Donner de la cohérence aux ambiances urbaines en traitant qualitativement les aménagements paysagers de l'emprise privative en limite avec l'espace public.
- Adapter le type de clôture à la taille et à l'orientation des parcelles afin de maîtriser les vis-à-vis ;
- Permettre la mise en place de clôtures variées afin de répondre aux spécificités des lieux ;
- Rechercher le plus souvent la présence du végétal dans les abords des constructions ;
- L'intérêt des lieux doit être préservé : vues dominantes sur le patrimoine bâti existant, caractère des lieux...



Modalités relatives à l'intégration des zones d'habitat dans une démarche développement durable (volet social, environnemental et hydraulique)

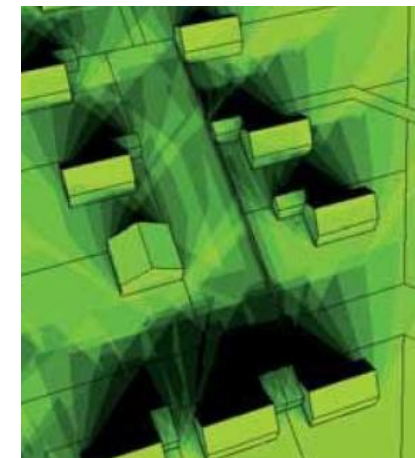
Les projets de création et d'extension de zones d'habitat doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Dans ce contexte, une attention particulière devra être portée sur certains éléments :

- La valorisation des espaces naturels au cœur des espaces publics et des nouveaux quartiers ;
- La mise en place de jardins partagés en cœur ou en frange d'opération ;
- L'accent sur la gestion aérienne des eaux pluviales (noues, prairies humides...), ces espaces pouvant également présenter un usage social (loisirs...) ;
- La réalisation préférentielle de clôtures végétales à l'interface entre les zones construites (ou constructibles) et l'espace rural, ces clôtures pouvant éventuellement être doublées d'un grillage sans sous-bassement : il s'agit à ce titre de favoriser le déplacement de la « petite faune » (hérissons, insectes, rongeurs...).
- Le recours à des matériaux à faibles impacts environnementaux pour l'enveloppe des bâtiments ;
- L'utilisation de toitures végétales est encouragée puisqu'elle améliore la gestion des eaux pluviales, le confort thermique, l'étanchéité des toitures, la qualité de l'air par fixation naturelle de poussières et de polluants, les corridors biologiques... ;
- Une vigilance particulière sur le volet énergétique, que ce soit concernant à l'orientation des bâtiments, les ombres portées, la qualité des matériaux de construction, les implantations en mitoyenneté...



A gauche : gestion aérienne des eaux pluviales

A droite : étude des ombres portées (l'idée étant qu'aucune maison ne se trouve dans l'ombre d'une autre)





Jardins partagés et verger public en cœur d'opération –
Bourgneuf-la-Forêt – 53

Modalités relatives à la desserte numérique

Lors des opérations d'ensemble, la pose de fourreaux permettant le passage de la fibre optique devra être effective.

3.2 RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES POUR LES ZONES D'ACTIVITES

Modalités relatives à l'architecture et à l'insertion paysagère des zones d'activités

Lieu de vie et d'échanges, les zones d'activités doivent devenir des espaces attrayants afin d'offrir aux entrepreneurs, aux salariés et aux riverains les aménités auxquelles ils aspirent. Dans ce contexte, il est nécessaire de porter une attention particulière à l'insertion architecturale et paysagère de ces secteurs économiques, notamment dans le cas de zones d'activités implantées en entrée de ville ou en façade le long des voies.

Principes généraux :

- L'aspect extérieur des zones d'activités doit être soigné : à ce titre, les bâtiments doivent respecter des volumétries simples. Cette simplicité doit aussi être respectée dans le choix et la juxtaposition des matériaux et des teintes utilisés.
- La qualité des bâtiments sera recherchée dans les dimensions, les percements, les détails architecturaux.
- Les rez-de-chaussées et les entrées des bâtiments devront être bien identifiables afin d'assurer une continuité architecturale visuelle, notamment dans le cas d'une accroche aux constructions riveraines existantes.
- Les enseignes devront être implantées préférentiellement dans la hauteur de façade et conçues dans l'esprit de l'architecture du bâtiment.
- Afin de limiter l'impact visuel des zones d'activités, les clôtures grillagées et doivent être réduites aux seuls endroits les justifiant. Dans le cas de clôtures nécessaires, ces dernières doivent être accompagnées d'une haie arbustive.
- L'insertion paysagère des constructions en zones d'activités doit être attentivement pris en compte : à ce titre, l'objectif est de réserver autant que possible un « recul paysager », entre la limite sur voie et les constructions, qui peut être traité en surfaces engazonnées ou avec des plantations d'arbres (parsemés, alignements, petits bosquets...).
- La qualité des espaces de stationnement sera recherchée, notamment à travers la plantation d'une haie bocagère arbustive en bordure pour créer un écran végétal.
- Un traitement qualitatif sur les espaces dédiés aux piétons ou aux vélos sera réalisé : éviter d'étendre les surfaces de voirie et de stationnement jusqu'au pied des façades et préférer l'aménagement d'un espace de transition minéral ou végétal. Les bandes piétonnes pourront avoir un aspect du sol distinct de celui de la voirie, et présenter un accompagnement végétal.



Traitement d'espaces piétons (site du Blanc Carroi, Chinon – 37)



Traitement qualitatif d'espaces de stationnement



Modalités relatives à la durabilité des zones d'activités

Les projets de création et d'extension de zones d'activités doivent s'inscrire dans une démarche de développement durable. Dans ce contexte, plusieurs thématiques devront être prises en compte.

La limitation des nuisances sonores, visuelles et olfactives

Vis-à-vis des espaces environnants non dédiés aux activités économiques, la transition paysagère doit être particulièrement soignée :

- De manière générale, il s'agira :
 - De masquer les espaces de stockage, notamment par le biais de bosquets et/ou de haies arbustives ;
 - De présenter des franges végétales qualitatives (diversité des espèces en privilégiant systématiquement des essences locales, épaisseur variable de la frange, plantation du bosquet et/ou de la haie au-devant de la clôture...).

- Spécifiquement au niveau de Croaz Saye (secteur J des OAP sectorielles), la transition vis-à-vis du secteur K (à vocation principale d'équipements) devra faire l'objet d'une attention toute particulière :
 - Les façades des constructions donnant vers le secteur K devront être particulièrement soignées ;
 - On évitera au maximum de disposer des espaces de stockage au contact direct du secteur K ;
 - L'implantation des constructions à usage d'activités devra autant que possible faire office de « tampon » concernant les nuisances sonores.
- Spécifiquement au niveau de Cleun Nizon et Kergazuel :
 - La bande paysagère située le long de la RD24 ne devra pas être clôturée ;
 - Le long de la RD24, les façades des constructions devront être particulièrement soignées.

La gestion économe de l'énergie, sobriété et efficacité énergétique

- L'utilisation de toitures terrasses (éventuellement végétales) est encouragée, puisqu'elle améliore l'isolation thermique des bâtiments ;
- Dès lors qu'un mur coupe-feu sera réalisé, les bâtiments d'activités pourront être mitoyens.

La gestion et la maîtrise de la qualité de la ressource en eau

- On privilégiera une gestion aérienne des eaux pluviales (noues, prairies humides, bassins de rétention...) ;
- Les eaux usées seront systématiquement rejetées dans le réseau approprié ; l'évacuation directe des eaux usées dans les rivières, fossés ou égouts pluviaux est interdite.

Les déchets

- Selon la nature des activités, des espaces de stockage des déchets seront prévus sur domaine privé afin de participer au tri des déchets (palettes, cartons, tout-venant...), en vue de leur valorisation (recyclage, valorisation énergétique...).

L'usage de matériaux écoresponsables

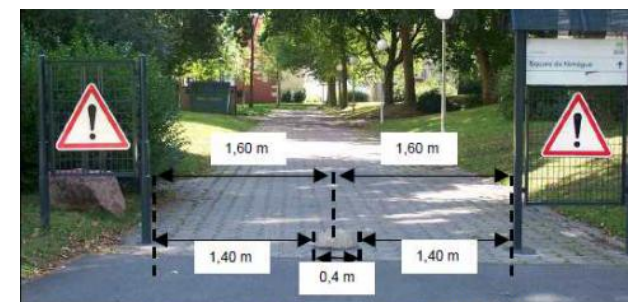
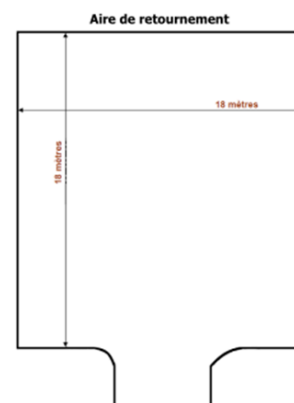
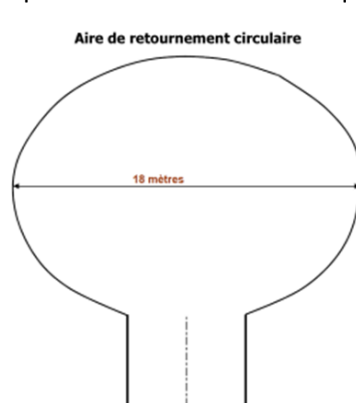
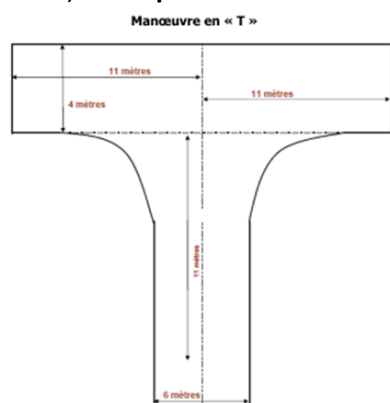
- Le recours à des matériaux de construction à faibles impacts environnementaux sera privilégié (bois...).

3.3 RECOMMANDATIONS RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES SERVICES PUBLICS DE COLLECTE DES DECHETS

Le schéma de collecte privilégiera la continuité de circuit du véhicule avec des voies débouchant systématiquement, les impasses avec aires de retournement étant l'exception. La commune devra garantir l'absence de stationnement sur les placettes et aires de retournement.

Pour la collecte des déchets, il sera privilégié dans l'ordre suivant :

- 1) **la voie de bouclage** : les voies à sens unique ou piétonnières qui sont généralement plus étroite en ligne droite (3.2 à 3.5 ml) doivent s'élargir à chaque virage pour atteindre une largeur de voirie disponible de 5 ml, et ce 10 ml avant et après le virage. Pour les voies piétonnières, étudier la mise en place de systèmes de filtrage de véhicules (cf. exemples ci-contre) pour réserver les voies aux services (secours incendie, propreté...).
- 2) **une aire de présentation pour le regroupement des contenants** (suffisamment dimensionnée pour accueillir jusqu'à 20 bacs et les sacs d'emballages ménagers recyclables) présentant comme distance vis-à-vis des habitations :
 - soit une distance confortable jusqu'à 30 mètres
 - soit une distance optimale jusqu'à 50-60 mètres
 - soit une distance maximale jusqu'à 100 mètres (déconseillée)
- 3) **Une palette de retournement** présentant les caractéristiques suivantes :



Dispositif filtrant sur une voirie de largeur 3,2 m



Dispositif filtrant sur une voirie de largeur 5 m et plus

A noter que cette troisième solution est consommatrice d'espace.

3.4 RECOMMANDATIONS VISANT LA PRESERVATION DE LA FONCTIONNALITE DU BOCAGE

Modalités de replantation du bocage

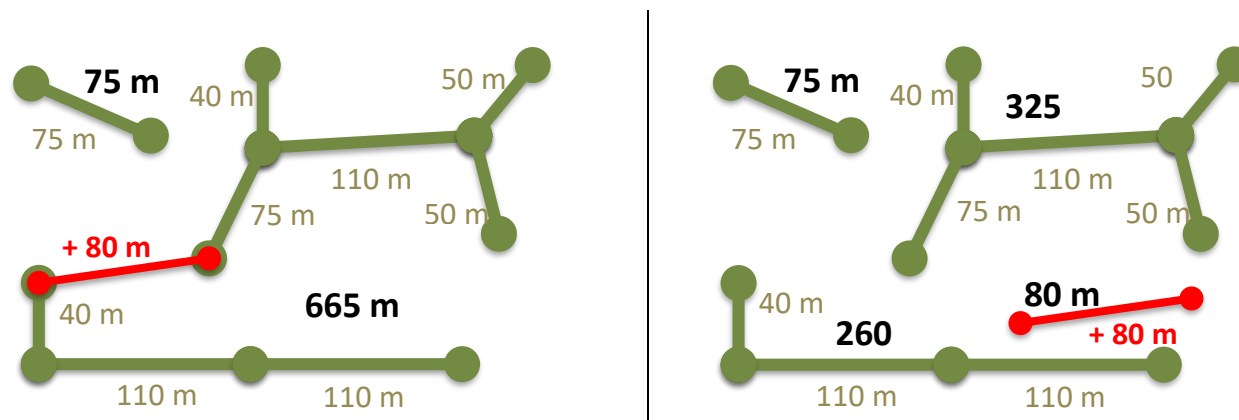
L'armature agro-bocagère est propice à une richesse faunistique et floristique de par ses composantes (talus, différentes strates de végétations) ; c'est sur elle que repose la qualité des fonctionnalités du réseau de la trame verte et de la trame bleue.

A ce titre, il s'agit de porter une attention plus forte aux secteurs de maillage à affirmer (densités de haies les plus faibles) en vue d'y protéger le bocage existant.

Principes généraux :

- La compensation doit être durable : à ce titre, elle doit tenir compte des contraintes foncières liées à sa mise en œuvre, notamment au niveau des choix de localisation pour la replantation.
- Le linéaire à planter doit *a minima* être équivalent au linéaire détruit en longueur et renforcer la biodiversité par des plantations adaptées.
- La replantation doit autant que possible contribuer à renforcer le maillage en permettant la connexion des linéaires existants. Les schémas ci-après illustrent deux possibilités de renforcement de la connectivité du réseau bocager : l'illustration de gauche, tout en permettant une densification du bocage (tout comme celle de droite), apparaît plus favorable à un renforcement de la fonctionnalité du réseau écologique (déplacement d'espèces notamment).

Schémas : renforcer la connectivité du réseau bocager lors de replantations



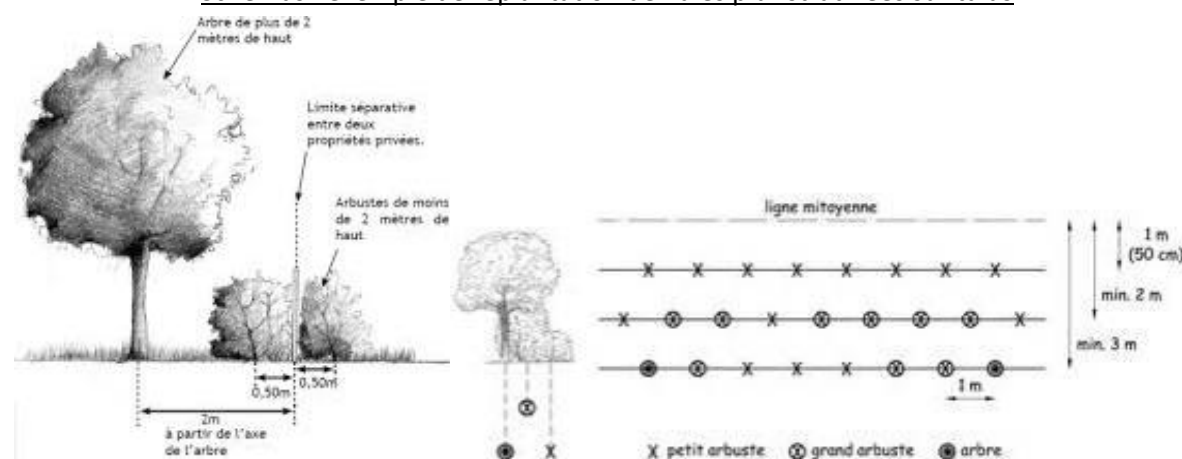
Modalités relatives à la plantation en linéaire bocager :

Voici quelques recommandations pour créer de belles haies à trois strates (herbacée, arbustive, arborée) afin de répondre aux besoins vitaux d'un grand nombre d'espèces :

- Pour permettre la mobilité de la faune sauvage dans le paysage, il est intéressant de reconnecter les haies que l'on souhaite implanter au maillage bocager environnant (rôle de corridor écologique de la haie), on peut par exemple s'aider des photos aériennes dans la définition d'un projet ;
- Il est utile de planter des haies qui soient perpendiculaires à la pente pour limiter l'érosion des sols et capter les polluants dans des zones vulnérables vis-à-vis de la qualité de l'eau ;
- Avant la plantation, réaliser un travail du sol pour assurer une bonne reprise des végétaux ;
- Planter les arbres et arbustes sur au moins 2 rangs pour obtenir une haie qui soit assez dense et disposer les plants en quinconce ;
- Choisir des essences locales champêtres en s'inspirant de ce qui pousse naturellement sur le territoire. En fonction de leur nature, certaines essences pourront être conduites en cépées pour un effet arbustif tandis que d'autres seront traitées en hauts-jets, on alterne souvent ces deux formes sur chacun des deux rangs, cependant dans la pratique il est souhaitable que la haie n'ait pas un aspect trop artificiel dans le paysage (réplication de séquences) ;
- Constituer une strate arbustive bien garnie et composée d'essences productrices de baies et drupes comme le prunellier, l'églaier, l'aubépine... ;

- Planter une grande diversité d'essences afin d'assurer un étalement dans le temps de la fructification et de la floraison des arbres et arbustes afin de pouvoir répondre aux besoins du plus grand nombre d'espèces animales.
- Idéalement, développer la culture de plants d'origine locale chez les pépiniéristes ;
- Eviter d'utiliser des bâches plastiques au pied des plants, la plupart du temps celles-ci ne sont pas retirées. On peut utiliser du bois déchiqueté, de la paille, des déchets végétaux... L'emploi de tels matériaux biodégradables assure une protection des plants contre la végétation concurrente pendant les premières années de la vie de la haie et permet ensuite le développement spontané des liants végétaux et d'une strate herbacée, indispensable au bon fonctionnement de la haie qui prendra un aspect plus naturel ;
- On peut envisager la mise en place de moyens de protection de la haie plantée afin d'assurer sa pérennité (mise en défens par une clôture, grillage autour des jeunes plants...).

Schémas : exemple de replantation de haies pluristratifiées sur talus



Plantation et entretien des haies nouvellement plantées :

- Préparation du sol et remplacement de résidus de haie en enlevant les ronciers, racines, etc. ;
- Planter un arbre de haut jet (Chêne par exemple) tous les huit à dix mètres ;
- Planter entre chaque arbre de haut jet des essences arbustives (Noisetier, Viorne obier, Prunellier, Cornouiller sanguin, Sureau noir) ;
- Maintenir une bande enherbée ou non pâturée de part et d'autre de la haie ;
- Entretien de la haie (remplacer les pieds morts) ;
- Interdiction d'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Planter et entretenir entre novembre et mars ;
- Suivi d'entretien à réaliser lors des 5 premières années.

L'entretien du bocage : gestion et entretien générale des haies

- Tailler en épaisseur et en hauteur suivant les caractéristiques de la haie ;
- Interdiction d'utiliser le broyeur à fléau ;
- Taille à réaliser 1 fois tous les 5 ans avec respect d'intervalles réguliers ;
- Taille à réaliser entre novembre et mars.

3.5 PRISE EN COMPTE DES SITES ET SOLS POLLUES

Les porteurs de projet devront intégrer, les enjeux éventuels de pollution des sols, en tenant compte de l'occupation actuelle ou antérieure : conformément à l'article L125-6 du Code de l'Environnement, tout changement d'usage des terrains concernés par une pollution nécessitera la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.