

Commune de Pomeys



Plan Local d'Urbanisme

Sommaire

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Les orientations d'aménagements à dominante d'habitat au titre du R.151-8..... | 3 |
| 2 | Les Orientations d'Aménagement de la ZAE du Plombs au titre du R.151-8..... | 18 |
| 2.1 | Les objectifs de l'aménagement | 18 |
| 2.2 | Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | 18 |
| 2.3 | Mixité fonctionnelle et sociale | 18 |
| 2.4 | La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère..... | 19 |
| 2.5 | Les besoins en matière de stationnement | 21 |
| 2.6 | La desserte des terrains par les voies et les réseaux. .. | 22 |
| 3 | Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-7 et R122-7 du code de l'urbanisme concernant la zone de loisirs des Hurongues (UTN) | 25 |
| 3.1 | Principes d'organisation du site et nature et capacité globale d'accueil et d'équipement du site | 25 |
| 3.2 | Les préconisations en matière d'aménagement..... | 29 |

1 Les orientations d'aménagements à dominante d'habitat au titre du R.151-8

Les objectifs d'aménagements et les densités

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre. Les densités sont indiquées sur le schéma p17.

NB : Le nombre de logt/ha se calcule uniquement sur la surface du tènement concerné par la demande d'autorisation d'urbanisme (PC, CU...)

Cette densité intègre les espaces collectifs et les voiries. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

- Les vis-à-vis, devront être évités,
- Des espaces extérieurs privatifs devront être aménagés : jardins, grandes terrasses,
- Des espaces plantés collectifs devront être mis en œuvre : jardins partagés, aires de jeux, de détente etc.



Secteurs concernés par l'orientation d'aménagement (en jaune)

Le volet programmation : Objectifs

Les zones AUa, identifiées sur le schéma de l'orientation d'aménagement font l'objet d'une programmation dans le temps.

Aucun ordre précis des secteurs n'a été retenu, compte tenu de leur localisation dans le centre bourg. L'objectif est d'avoir au maximum un permis d'aménager délivré par an, afin de différer les urbanisations et de permettre aux équipements (écoles...) d'être en capacité suffisante pour accueillir la population nouvelle.

Le volet programmation : Principes

Chaque zone AUa identifiée doit s'urbaniser en une seule opération d'ensemble sauf la zone AUa le long de la RD71 (identifiée en rose secteur P sur le plan de l'OAP). Cette zone pourra s'urbaniser en 2 phases.

« Quatre secteurs pourront s'urbaniser dans les 5 années suivant l'approbation du PLU, La totalité des secteurs pourra s'urbaniser sur les 5 années suivantes. »

Interdiction et limitation de certains usages : Objectifs

Les objectifs de développement de la zone AUa doivent permettre un développement essentiellement tourné vers de l'habitat. Il s'agit d'organiser l'implantation de ces fonctions. Pour cela, l'orientation d'aménagement et de programmation met en place plusieurs secteurs amenés à recevoir des occupations différentes selon le tableau ci-après.

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-contre.

Interdiction et limitation de certains usages : Principes

| | Secteur AUa |
|--|--|
| Destination : Exploitations agricoles et forestières | Interdiction |
| Destination : Habitations | Autorisé |
| Destination : commerces et activités de services | Voir le détail des sous-destination ci-dessous |
| Artisanat et Commerce de détail | Interdiction |
| Restauration | Interdiction |
| Commerce de gros | Interdiction |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdiction |
| Cinéma | Interdiction |
| Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics | Autorisé |
| Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Voir le détail des sous-destination ci-dessous |
| Industrie | Interdiction |
| Entrepôt | Interdiction |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdiction |
| Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone | Interdiction |
| Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés. | Interdiction |
| Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation | Interdiction |

Mixité fonctionnelle et sociale : Objectifs

La mixité sociale

La commune souhaitant diversifier son parc de logement et souhaitant accueillir une population diversifiée

La mixité fonctionnelle

La commune dispose d'un petit secteur commercial en face de la mairie. L'objectif est de renforcer ce pôle et ne pas diluer le commerce dans la zone urbaine.

Mixité fonctionnelle et sociale : Principes

La mixité sociale

Un programme de logement a été défini sur le secteur violet (cf schéma p17).

La mixité fonctionnelle

Le schéma de l'orientation d'aménagement impose la création d'un RDC d'activité. Si ce secteur semble adapté pour l'accueil d'un restaurant, des activités dédiés aux services, aux bureaux ou encore à de l'équipement d'intérêt collectif, le commerce n'est pas souhaité sur ce secteur.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère L'organisation des constructions et les hauteurs : Objectifs

L'organisation des constructions qui favorise l'implantation des bâtiments selon une orientation au Sud des logements, qui donne le meilleur compromis entre apports de chaleur et apports de lumière en toute saison.

Respecter, des règles de distance entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs aux bâtiments lorsqu'ils sont à usage de logements ou d'activités et des espaces extérieurs. Cette disposition s'applique également vis-à-vis des constructions existantes en périphérie de l'opération de construction.

Les constructions seront majoritairement ouvertes et couvertes en façades sud et fermées en façade nord. En façade sud, les rayonnements du soleil devront être arrêtés en été et devront pouvoir passer en hiver.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère L'organisation des constructions et les hauteurs : Principes

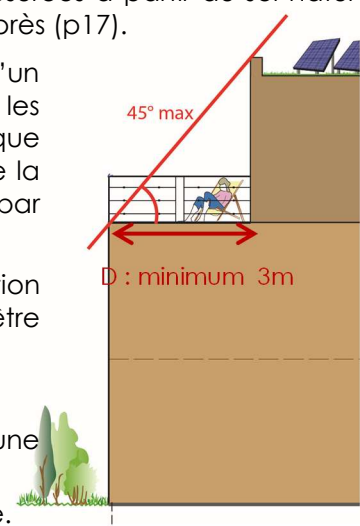
Les hauteurs maximales des constructions sont mesurées à partir du sol naturel avant travaux et sont indiquées sur le schéma ci-après (p17).

En cas d'une hauteur de type R+2, l'introduction d'un ou plusieurs étages en attiques habitables, dans les immeubles collectifs sera mise en œuvre. Pour que l'attique soit habitable et bien intégrée au reste de la construction, le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade.

Dans le secteur spécifique concerné par la création de RDC commerciaux, le second niveau doit être réalisé en retrait :

- 1m minimum sur le côté voirie
- 3 m minimum (afin de bénéficier d'une terrasse exposée au Sud) de l'autre côté.

La hauteur des annexes est limitée à 4m au faitage.



La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les retraits des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et accès aux voies ouvertes au public : Principes

Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 m de l'alignement de la voie.

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les constructions à usage d'annexes, implantation libre. Toutefois, dans une bande de 0 à 4m à partir de la voie, la hauteur maximale est limitée à 3m.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives : Principes

Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales ou de fond, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3 m.

Dans une bande de 0 à 4m à partir de la limite séparative, la hauteur maximale est limitée à 3m.

Dispositions particulières :

En cas d'extension de constructions implantées sur limite séparative avec une hauteur supérieure à 3m, la hauteur de l'extension sur limite pourra atteindre la hauteur de la construction existante sans la dépasser.

La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 3 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).

Les piscines doivent s'implanter avec un retrait minimal de 0.5m à partir du bassin.

Pour les constructions à usage d'annexes, implantation libre.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Traitement paysager des espaces non bâtis: Principes

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour 5 places.

Les ouvrages de rétention des eaux pluviales en plein air seront intégrés dans un espace paysager planté d'arbres et arbustes.

Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces et choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du PLU.

Le tènement de l'opération devra réserver des espaces libres de pleine terre plantés. Ces espaces sont exigés à hauteur d'au moins 20 % de la superficie du tènement de l'opération.

Ces espaces devront être aménagés de la façon suivante :

- Aménagement d'allées plantées intégrant des parcours en modes doux
- Et/ou aires de jeux, aires récréatives aménagées
- En complément des espaces libres plantés sont possibles

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols.

Les aires de stationnement quand elles ne sont pas intégrées à la construction, seront disposées de préférence sur les espaces latéraux et arrière de la parcelle. L'espace en front de voie sera traité en espace d'accueil planté dans un traitement paysager.

Définition des surfaces de la pleine terre végétalisée : terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel. Sont également comptabilisés les espaces en eau ou liés à l'infiltration naturelle des eaux de ruissellement (pelouse, jardin d'ornement, jardins familiaux, bassins, mares, noues...).

Haies bocagères (Exemple)

Les haies bocagères libres



1.1 Orientations applicables à toutes les constructions

1.1.1 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère - Insertion architecturale : Principes

Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure au territoire.

Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Les bardages respecteront les teintes locales. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites en grande surface. Les façades bois et végétalisées sont admises.

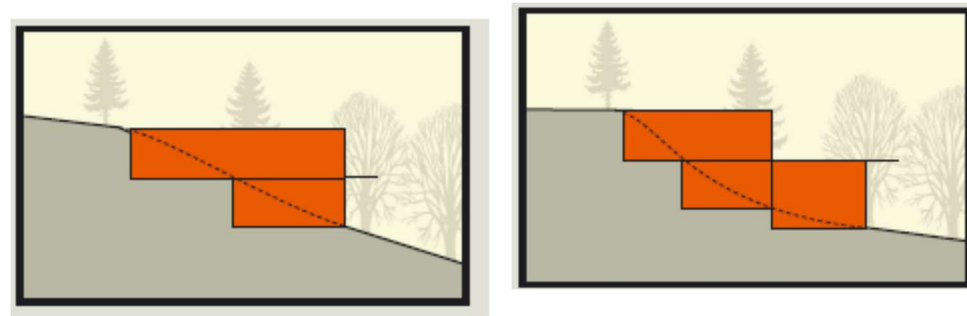
Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

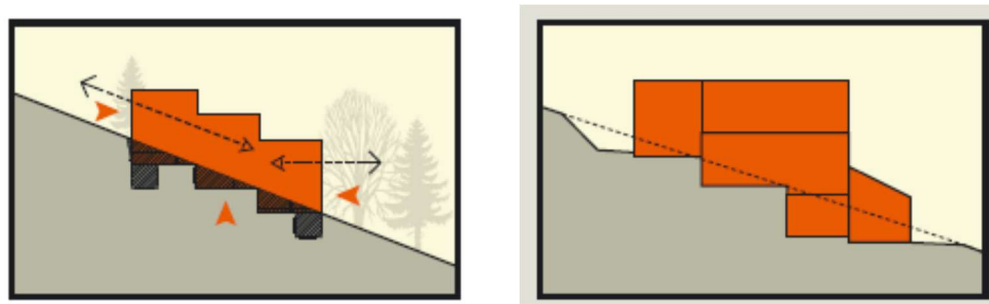
- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

Dans les pentes, à partir de 10%, les constructions devront s'adapter à la pente selon les modes d'implantation suivants :

Par encastrement dans le terrain :



En accompagnant la pente (étaagement en cascade) :



COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

Clôtures

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Pour l'ensemble des constructions

La hauteur des clôtures ne peut excéder les hauteurs définies sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré-existant dépassant cette hauteur. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur préexistante.

Elles seront constituées :

- Soit d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m.
- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 0,60 m qui pourra être surmonté d'un système à claire voie. La hauteur totale ne devant pas dépasser 2 m.
- Soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m. Il sera enduit dans le même ton que la façade avec un enduit de finition homogène.

Lorsque les murs sont recouverts de tuiles, celles-ci ne doivent pas déborder de la limite séparative (sauf en cas de mur mitoyen).

Les brises vues imitant les haies, le bois, les paillages, et les bâches sont interdits.

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus.

Les couleurs vives, les couleurs primaires et le blanc sont interdites sur les clôtures.

Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

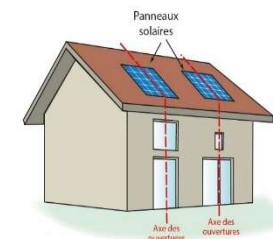
- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Pour les constructions neuves : les panneaux devront être alignés entre eux. Ils doivent être axés le plus possible avec les ouvertures de façade.

Pour les constructions existantes : ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Pour toutes les constructions : les tuiles solaires imitant les caractéristiques des tuiles creuses ou romanes sont possibles.



Les paraboles et antennes de toit

Elles devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation en débord des loggias et balcons est interdite.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Pour les nouvelles constructions : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les annexes.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Les toitures-terrasses sont admises si elles sont accessibles ou végétalisées.

Débords

Les toitures à pentes doivent avoir un débord minimal de 30 cm et maximal de 60 cm en façade et en pignon (sauf en limite de propriété).

Les casquettes solaires ne sont pas concernées par ce dimensionnement des débords.

Type de couverture

Lorsque que les toitures à pentes sont couvertes de tuiles, celles-ci doivent être de type tuiles creuses ou romanes de coloration rouge ou rouge nuancé ou d'aspect « tuile vieillie ». Le panachage des tuiles est interdit.

En cas d'extension d'une construction, si la toiture de l'extension est à pente, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique).

L'ardoise est interdite sauf en cas d'extension d'une construction existante ayant une toiture de ce type.

Les couvertures des vérandas et des annexes ne sont pas réglementées. Les couleurs vives, la couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites.

Ouvertures dans les toitures

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit comme les chiens-assis, les œil de bœuf et les jacobines sont interdites sauf en cas d'extension d'une construction présentant des ouvertures de ce type.

Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

Cheminées

Les gaines de cheminées en saillie sur les murs, en pignon ou en façade donnant sur la rue sont interdites sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

1.1.2 La qualité environnementale et la prévention des risques

La qualité environnementale- objectifs

La commune est inscrite en territoire TEPOS. La volonté est notamment de poursuivre les actions en faveur des performance énergétiques et de réduction de gaz à effet de serre.

La qualité environnementale - principes

Performance énergétique :

Les constructions à usages d'habitation devront comprendre au moins un des éléments suivants :

- Un dispositif de production d'énergie renouvelable,
- Un dispositif permettant d'améliorer le confort d'été : casquette solaire ou puit canadien par exemple.

Stationnement véhicule électrique (rappel du volet stationnement

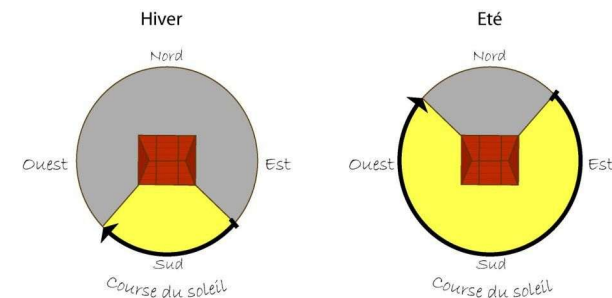
Pour chaque secteur « P » concerné par de l'habitat intermédiaire et/ou l'habitat collectif : Il est imposé au minimum un stationnement possédant une borne permettant la recharge en électricité des véhicules hybrides ou électriques.

Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise-soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



La prévention des risques - Objectifs

Plusieurs tènements en entrée Ouest du village sont concernés par la présence de risques géologique. Si la commune a privilégié l'urbanisation de ses tènements peu mécanisables et pas utilisés à l'agriculture, l'objectif est de construire dans les règles de l'art, grâce à la connaissance des risques rendue possible par l'étude GEOTEC.

La prévention des risques - Principes

La construction devra être adaptée à la nature du terrain.

Terrassements :

- En l'absence d'ouvrage de soutènement, la hauteur des déblais et remblais sera limitée à 2m. Pour des hauteurs supérieures, un dispositif de soutènement devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.
- Les pentes maximum des talus de déblai seront de 3 horizontal pour 2 vertical (3H/2V) dans les terrains meubles et de 1 horizontal pour 1 vertical (1H/1V) dans le rocher sain à peu fracturé. Pour des pentes supérieures, un procédé de renforcement des terrains devra être prévu qui sera dimensionné par une étude spécifique.

Fondations et implantation des constructions

On veillera à respecter une distance minimum de 4m en retrait des crêtes de versants dont la pente est supérieure à 25°.

Gestion des eaux

- Toutes les venues d'eau mises à jour à l'occasion des terrassements devront être drainées. On veillera à la bonne évacuation des eaux captées par le dispositif de drainage.
- On veillera à bien gérer les eaux de ruissellement (formes de pentes, cunettes...) en évitant notamment de les concentrer à proximité des bâtiments ainsi qu'en en crête de versant et de talus.
- Si les eaux pluviales ne sont pas collectées, des dispositifs tampon avec rejet limité au milieu devront être prévus.

Piscines : pour les bassins enterrés, le bassin possédera une évacuation gravitaire des eaux de drainage au réseau.

Les besoins en matière de stationnement : Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour chaque secteur « P » concerné par de l'habitat intermédiaire et/ou l'habitat collectif : Il est imposé au minimum un stationnement possédant une borne permettant la recharge en électricité des véhicules hybrides ou électriques.

Pour les logements neufs, il est exigé : 2 places par logement sur le tènement de l'opération et 1 place visiteur tous les 3 logements

Concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.

Pour les opérations de construction d'habitat collectif, des stationnements sécurisés et abrités pour deux roues sont obligatoires.

Pour les activités de services et les commerces, il est exigé 2 places par activité, sauf impossibilité technique.

La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les voies : Principes

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble à partir de 2 logements, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

CHEMINEMENTS MODES DOUX

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans les schémas.

Les parcours piétons sont obligatoires le long des voies nouvelles sur au moins un côté de la voie. Ils auront une largeur minimale d'1.50 m dégagée de tout obstacle.

Cet aménagement « mode doux » peut également être réalisé sur la voirie principale, si celle-ci a été spécialement aménagée pour le partage des usages (piéton/voiture...)

La continuité des circulations devra être garantie depuis les entrées principales des constructions projetées.

La continuité entre les espaces publics et les espaces extérieurs privatifs devra être recherchée.

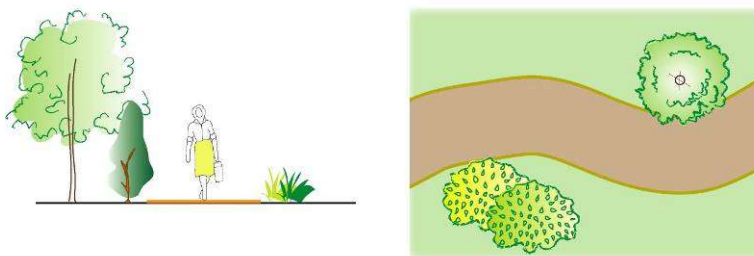
ACCESSIBILITE

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, sauf en cas de pente trop importante rendant l'aménagement impossible.



Exemple d'aménagement visant au partage des usages sur la voirie

Chemin intégré dans un espace vert



Exemple d'intégration des chemins dans un espace vert

Les réseaux : Principes

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

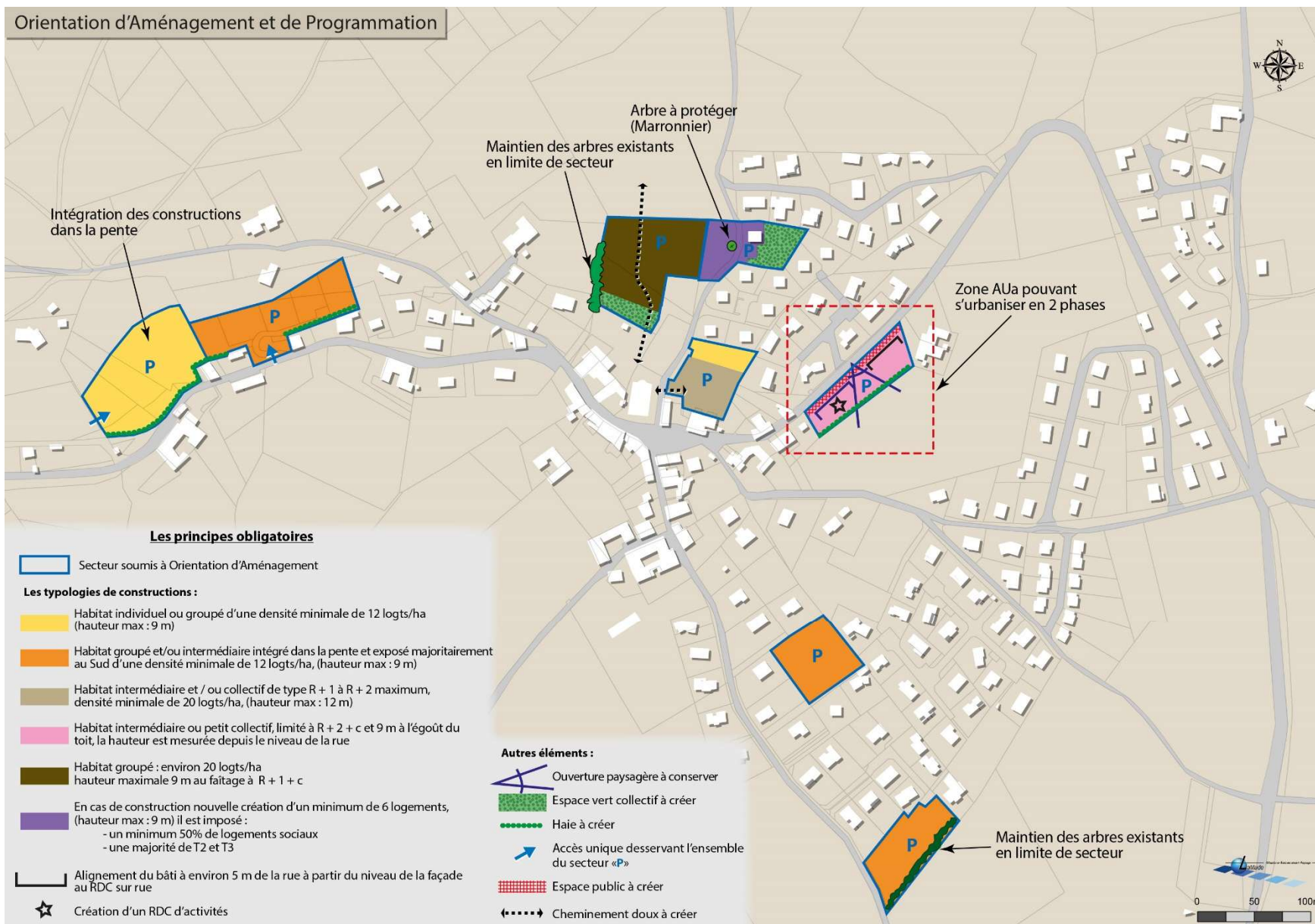
Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.

Électricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation



2 Les Orientations d'Aménagement de la ZAE du Plombs au titre du R.151-8

2.1 Les objectifs de l'aménagement

Le développement de la ZAE du Plombs devra permettre l'implantation d'activités artisanales et industrielles. L'intégration paysagère des bâtiments sera recherchée afin de ne pas dénaturer le paysage naturel autour du site.

Il existe un fort enjeu paysager sur les contours de la ZAE, au contact de la zone agricole. Les bâtiments devront s'éloigner de cette limite afin de limiter l'impact paysager de ceux-ci sur le grand paysage.

2.2 Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Le secteur AUi est urbanisable au fur et à mesure de l'avancée des réseaux.

Les interdictions et les limitations sont inscrites dans le tableau ci-dessous.

2.3 Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

| | Secteur AUi |
|--|--|
| Destination : Exploitations agricoles et forestières | Interdiction |
| Destination : Habitations | Interdiction |
| Destination : commerces et activités de services | Voir le détail des sous-destination ci-dessous |
| Artisanat et Commerce de détail | Autorisé dans la limite de 100 m ² de surface de plancher de surface de vente et sans limite de surface de plancher |
| Restauration | Interdiction |
| Commerce de gros | Interdiction |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Interdiction |
| Hébergement hôtelier et touristique | Interdiction |
| Cinéma | Interdiction |
| Destination : équipement d'intérêt collectif et services publics | Autorisé |
| Destination : autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Voir le détail des sous-destination ci-dessous |
| Industrie | Autorisé |
| Entrepôt | Autorisé, s'il est lié à une activité présente dans la zone |
| Bureau | Autorisé |
| Centre de congrès et d'exposition | Interdiction |
| Affouillements/exhaussements de sols non nécessaires aux constructions de la zone | Interdiction |
| Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés. | Interdiction |

2.4 La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les hauteurs

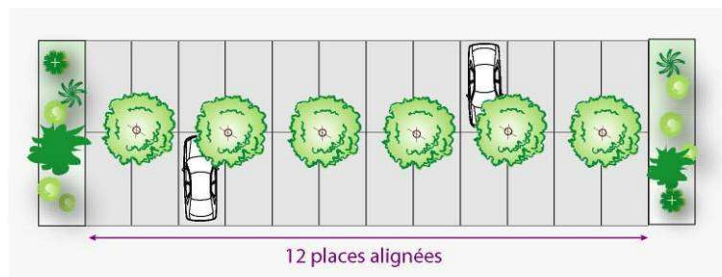
La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faitage ne pourra excéder 10 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif.

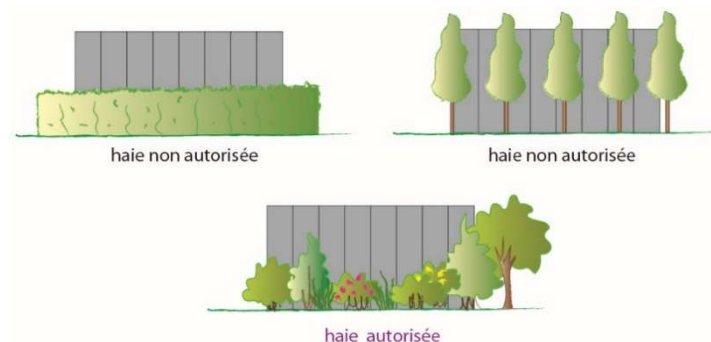
La hauteur des clôtures est réglementée à l'article 2 « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ».

Traitement paysager des espaces non bâtis

1) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'une densité d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes auront une largeur minimale de 2.50 m et seront plantées d'arbustes d'ornement.



2) Les bâtiments à grande volumétrie (à partir de 20 m de long) et les stockages de plein air devront être accompagnés de plantations de hauteurs variées (avec deux strates : strate arborée et strate arborescente) et d'espèces panachées pour fragmenter la perception sur le volume ou sur les stockages.



3) Les limites de la zone AUi avec les zones naturelles ou agricoles ou résidentielles seront obligatoirement plantées de haies vives d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

4) les bassins d'eaux pluviales seront intégrés dans un espace vert paysager, et plantés d'arbres et arbustes. Les bassins seront enherbés et plantés.

5) Les espèces végétales utilisées seront variées et constituées de plusieurs espèces (une palette végétale est établie pour la commune et figure en annexe du PLU).

6) La densité d'espaces verts sera localisée en bordure de voie dans un espace paysager

7) Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Aspect

Les constructions, dont l'aspect général ou dont les détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger au territoire, sont interdites (exemples : chalets savoyards, architectures néo-classiques, haciendas...). L'architecture contemporaine est admise. Elle n'est pas considérée comme extérieure au territoire.

Enduits et couleurs des façades

Doivent être recouverts d'un enduit ou d'un bardage, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les bardages respecteront les teintes locales. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites en grande surface. Les façades bois et végétalisées sont admises.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche et les couleurs primaires sont interdites en grande surface.

Les teintes employées pour les façades devront être dans les gammes de gris :



Une seconde couleur pourra être employée dans la proportion de 0 à 30% de la superficie, pour chaque façade dans les teintes suivantes :



Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).

COMPOSITION DES TALUS :

La topographie du terrain naturel devra être respectée. Les niveaux de sol devront s'implanter le plus près possible du terrain naturel. Seuls les accès aux garages en sous-sol pourront faire l'objet de dispositions particulières.

Les talus doivent être plantés.

Les enrochements et les soutènements doivent rester limités et de taille adaptée à l'échelle du site paysager.

Clôtures

Elles doivent être édifiées à l'alignement des voies sauf contrainte technique.

Elles seront constituées d'un grillage sans support visible d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures devront être de teintes grises (RAL7024).

Les haies seront d'espèces variées.

Les clôtures peuvent également être constituées par des haies doublées ou non des autres modes de clôtures mentionnés ci-dessus.

Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

Panneaux solaires sur les toitures à pentes :

Les panneaux solaires doivent s'intégrer dans la façade ou dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Les panneaux devront être alignés entre eux.

Climatiseurs et pompes à chaleur

Ils devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privés (cours, jardins...) en débord ou à l'intérieur des constructions. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et ne seront pas saillants. S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.

Autres éléments techniques

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

Toitures (pentes)

Les toitures avec des pentes doivent être de disposition simple dans le sens convexe et composées au minimum de deux pans. Un pan est autorisé pour les volumes annexes accolés à la construction principale.

Les pans de toiture devront être plans (c'est-à-dire sans cassure).

Leur pente doit être au maximum de 15 % avec un faitage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction.

Ouvertures dans les toitures

Les châssis de toitures et fenêtres de toit seront disposés de façon alignée sur la toiture (sauf contrainte technique)

2.5 Les besoins en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

2.6 La desserte des terrains par les voies et les réseaux.

Les voies

ACCES

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risques pour la sécurité des biens et des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie. Le concessionnaire de la voie devra être consulté pour tout aménagement.

VOIRIE

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de service.

Les réseaux

Eau

Toute construction ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Toute construction en zone d'assainissement collectif doit être raccordée au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement doit être soumis à l'autorisation du gestionnaire du réseau et doit respecter le règlement d'assainissement collectif.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle donne lieu à une convention de rejet.

Le rejet des eaux de piscine dans le réseau collectif donne lieu à une convention de rejet du gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales

Les réseaux internes aux opérations d'aménagements et de constructions doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, de plus de 20 m² d'emprise au sol, ou construction nouvelle ne doit pas augmenter le débit naturel en eaux pluviales de la parcelle (ou du tènement).

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées : dans le réseau d'eau pluviale s'il existe ou dans le fossé ou le caniveau en l'absence de réseau collectif d'eau pluviale.



Electricité, téléphone et réseaux numériques

Toute construction nécessitant une alimentation électrique doit être raccordée au réseau électrique.

Toute construction à usage d'activités devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.



3 Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L151-7 et R122-7 du code de l'urbanisme concernant la zone de loisirs des Hurongues (UTN)

Le site de loisirs et d'hébergements touristiques des Hurongues est situé en loi Montagne et constitue une unité touristique nouvelle (UTN).

Les orientations suivantes s'appliquent :

3.1 Principes d'organisation du site et nature et capacité globale d'accueil et d'équipement du site

Principes d'aménagement

Le plan n° 1 suivant indique les principes de localisation des activités d'accueil et de loisirs existantes et à créer.

Le fonctionnement des mobilités sur le site

En plus des voiries et parcours modes doux existants, des maillages piétonniers sont à aménager) à l'intérieur du site selon les principes détaillés dans le plan 3

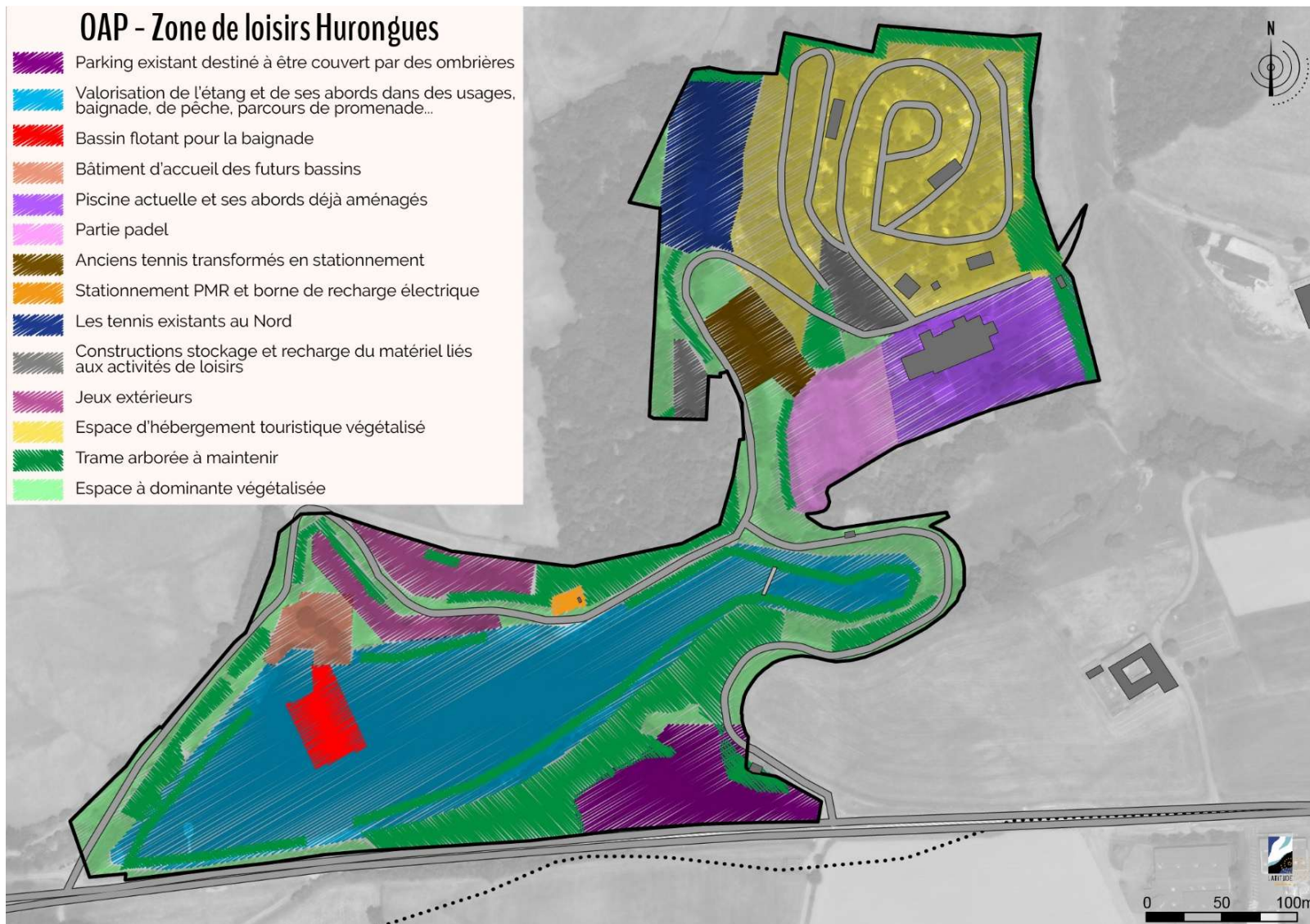
La nature des occupations attendue est la suivante :

Les occupations existantes et celles envisagées sont détaillées dans le tableau suivant.

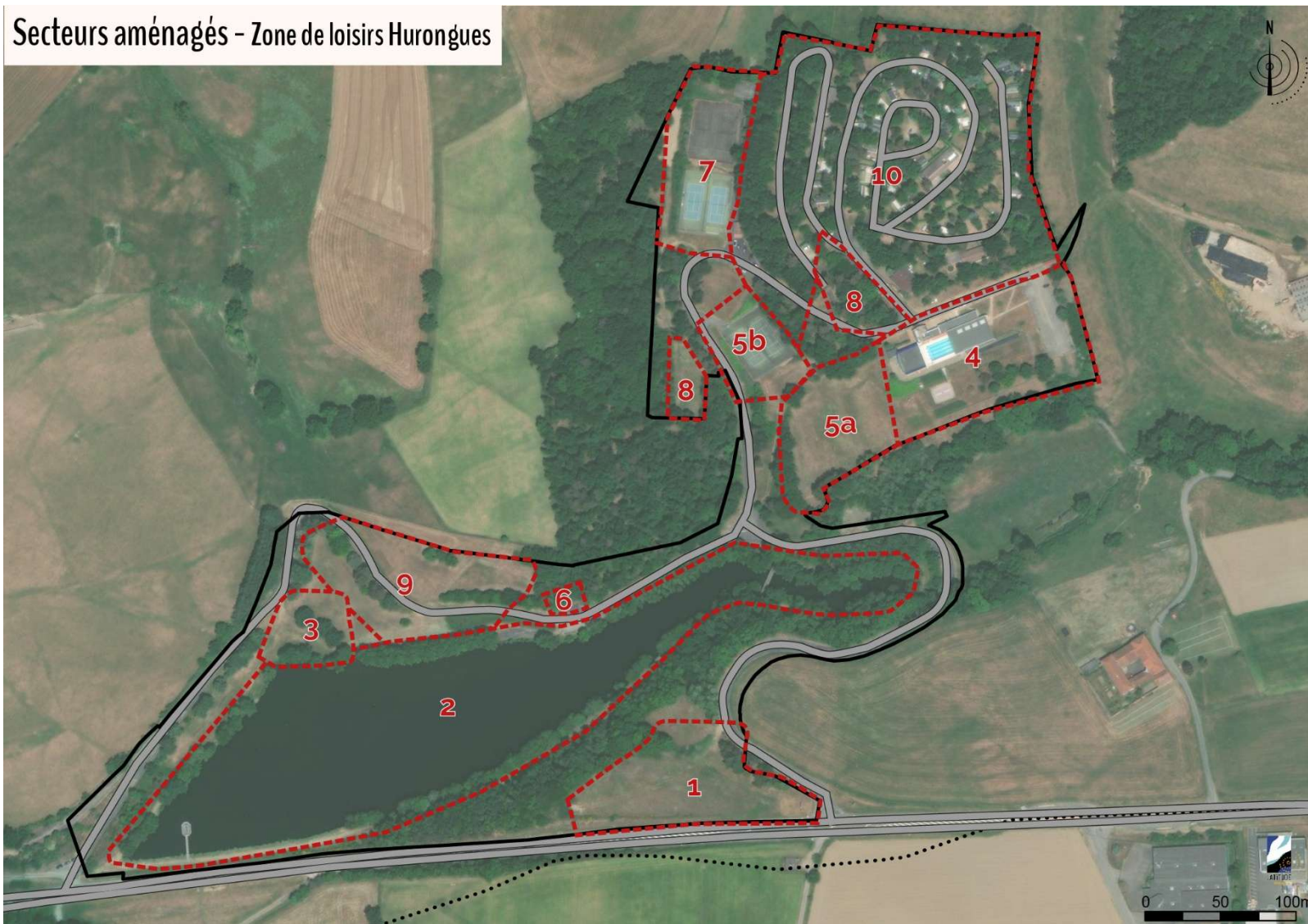
La localisation de ces occupations figure sur le plan n°2

| N° | Occupation actuelle | Projets potentiels |
|----|---|--|
| 1 | Parking existant destiné à être couvert par des ombrières | En cours de construction |
| 2 | Passerelle au-dessus du plan d'eau, Déversoir | 3 à 4 pontons de pêche dont un PMR (en partie mutualisé pour le modélisme naval) + Bassins flottants de la baignade naturelle |
| 3 | Bâtiment d'accueil des futurs bassins | En cours de construction |
| 4 | La piscine actuelle et ses abords déjà aménagés | Extension ou construction annexe pour atelier et/ou garage des véhicules et matériel d'entretien de la zone + Ombrières PV |
| 5a | Pelouse | Terrains de padel couverts avec club house et terrasse extérieure |
| 5b | 2 Anciens terrains de tennis avec accès | Stationnement du padel et cheminement jusqu'au bâtiment |
| 6 | 1 place de stationnement et cabane sanitaire | En cours d'aménagement (2 places PMR) + Projet de borne de recharge électrique |
| 7 | 4 Terrains de tennis et un bungalow sanitaire dégradé | Rénovation des cours, nivellement sur un seul plateau, démolition du bungalow, construction d'un club house |
| 8 | Bois et pré | Construction d'un petit bâtiment de stockage et recharge du matériel lié aux activités de loisirs (ex : trottinettes de randonnée) |
| 9 | Prairie et pelouse | Création de jeux pour enfants, mini-tyrolienne, terrains de pétanque... |
| 10 | Camping existant | Installation de 2 cabanes de randonneurs, rénovation voire extension des constructions existantes + Ajout de bungalows ? |





Plan 1

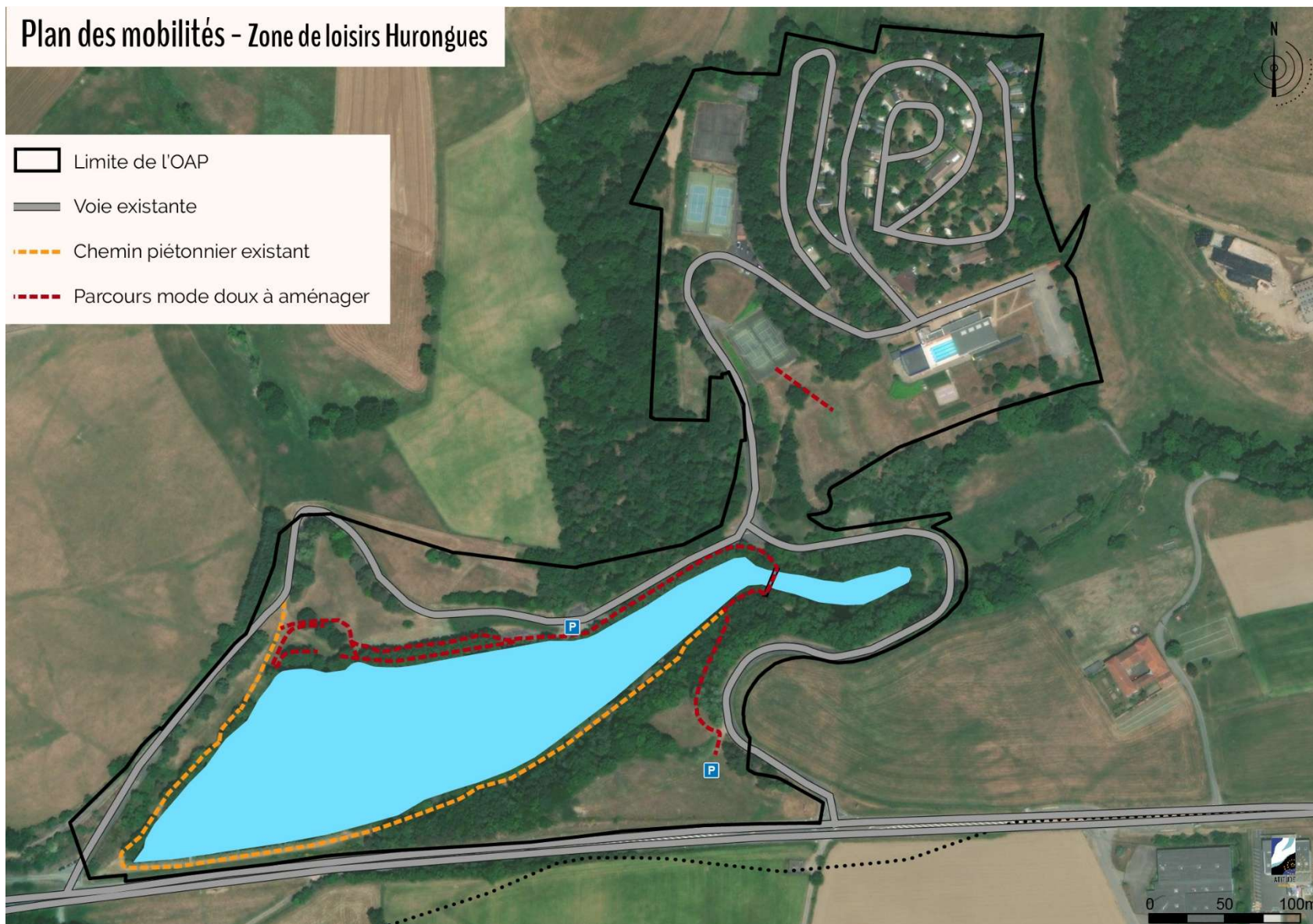


Secteurs aménagés - Zone de loisirs Hurongues



Plan des mobilités - Zone de loisirs Hurongues

-  Limite de l'OAP
-  Voie existante
-  Chemin piétonnier existant
-  Parcours mode doux à aménager



3.2 Les préconisations en matière d'aménagement

Les parcours à aménager

Les nouveaux parcours modes doux à aménager devront être dimensionnés pour permettre facilement l'accès aux activités mais sans être surdimensionnés. Ils seront traités avec des matériaux perméables à l'écoulement des eaux, toutefois les accès pour les PMR peuvent être traités différemment pour faciliter l'accessibilité des sites. Une palette de matériaux est proposée en recommandation.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Les aires de stationnement à aménager

Tout aménagement ou réfection d'espace de stationnement devra participer à la qualité paysagère du secteur, notamment en favorisant des plantations d'arbres et des haies pour réduire l'impact visuel et environnemental, tout en offrant des zones ombragées

Ces aires de stationnement seront traitées par des matériaux perméables au sol.

L'aire de stationnement en lien avec les padels devra être arborée avec des arbres à houppier parasols pour permettre l'ombrage des places.

L'aire de stationnement en bordure de route départementale pourra être :

- Soit solarisée sous forme d'ombrières ; dans ce cas, les recommandations du chapitre « solarisation » sont à suivre
- Soit arborée avec des arbres à houppier parasols pour permettre l'ombrage des places de stationnement
- Soit mixte (solarisation et plantation) : dans ce cas la partie plantée sera privilégiée en bordure de départementale pour atténuer l'impact des ombrières.

Les nouvelles constructions et leurs abords

- En cas de toiture terrasse, celle-ci sera végétalisée.
- Les abords des constructions seront aménagés de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Il s'agira aussi de privilégier leur désimperméabilisation, chaque fois que cela sera compatible avec l'usage du terrain.
- Leur aspect devra être en accord avec le caractère naturel du site

Gestion des eaux pluviales

Le premier principe consiste à réduire au maximum les surfaces imperméables, telles que les routes et aire de stationnement en enrobé, afin de favoriser l'infiltration naturelle des eaux dans le sol

Ainsi :

- Les espaces de pleine terre où l'eau peut s'infiltrer doivent être privilégiés.
- Lorsque l'imperméabilisation est nécessaire en raison de la nature du projet, le choix du revêtement sera adapté en fonction des usages prévus (piéton, vélo, automobile), en tenant compte de la fréquence et de l'intensité de ces usages.
- Les matériaux de sols seront systématiquement choisis en prenant en compte leur porosité et perméabilité.



Chemin piéton et place de stationnement perméables aux eaux pluviales



Chemin piéton en stabilisé, perméable aux eaux pluviales

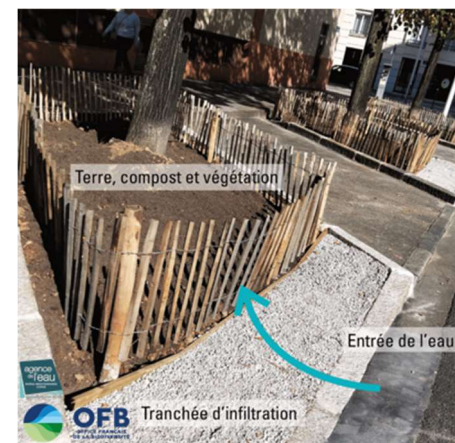
Le principe de base de l'aménagement sera d'infiltrer l'eau au plus près d'où elle est tombée. Ainsi :

Pour la gestion des pluies courantes, les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont :

- Les noues et les fossés végétalisés
- Les tranchées de Stockholm ou « arbres de pluie » : système de gestion des eaux pluviales qui combine des tranchées drainantes et des fosses de plantation pour favoriser l'infiltration de l'eau tout en permettant la croissance des arbres. Ce système peut être employé le long des voies et parcours modes doux
- Les jardins de pluie : massifs ouverts couplant des fonctions de gestion des eaux pluviales et d'aménagement paysager. Ce type d'ouvrage peut aussi s'adapter à l'échelle d'une petite construction
- Les échelles d'eau : elles permettent la récupération des eaux pluviales, leur stockage et leur infiltration dans une combinaison linéaire de modules à parois clipsables.



Noue paysagère



Principe de l'arbre de pluie.



Tranchée de Stockholm

© OFB, Agence de l'Eau.

Solarisation

Pour les stationnements

La mise en place d'ombrières photovoltaïques sur des parkings existants ou nouveaux devra être accompagnée d'une végétalisation adaptée, notamment sur les abords, en privilégiant une strate végétale basse et arbustive, qui n'interférera pas avec la production d'énergie. Les espaces les plus éloignés des ombrières devront faire l'objet d'une plantation d'arbres.

Concernant l'aspect des ombrières :

Les ombrières sur les espaces de stationnement doivent garantir une bonne insertion architecturale (notamment finesse des profilés) et rechercher une maîtrise de l'imperméabilisation du sol (sols perméables ou semi-perméables). Les supports et l'armature soutenant les panneaux des ombrières photovoltaïques seront en bois, ou, s'ils sont constitués d'un autre matériau, ils doivent être de couleur neutre sombre (ex : vert sapin sombre, gris brun). Les panneaux seront mats.

Pour les constructions

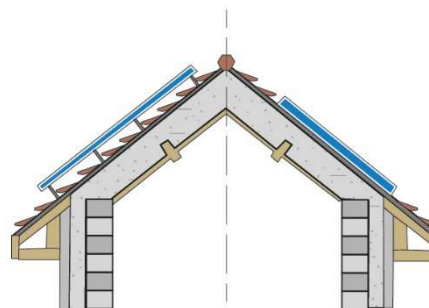
Les panneaux solaires doivent être posés parallèlement à la pente du toit.

Les tuiles solaires s'apparentant aux caractéristiques de la tuile traditionnelle locale sont autorisées.

Lorsque le choix est possible, il sera préférable de regrouper les panneaux sur le toit des volumes annexes plutôt que sur la construction principale.

Sur les toitures à pentes, les panneaux doivent :

- S'implanter parallèlement à la ligne de faîtage et/ou à l'égout.
- Préférentiellement être descendus vers la partie basse du toit pour dégager la dominance du faîtage.
- S'aligner avec les percements de la façade
- Suivre rigoureusement la pente du toit en position affleurante (notamment dans le cas de constructions neuves ou de rénovations complète de la toiture). La position surimposée est souvent une réponse technique. Elle doit alors rechercher un profil le plus bas possible.



Implantation en position affleurante ou avec un profil au plus près de la toiture en cas de surimposition

- Respecter l'orientation et la pente de la toiture
- Utiliser les panneaux comme élément « constructif » dans les constructions neuves
- Les dispositifs de fixation devront être de couleur en harmonie avec la teinte du panneau
- Ils doivent être mats sans caroyage blanc, argenté ou clair entre les capteurs ou entre les cellules
- La pose de panneaux en redans est interdite

Préconisation de matériaux à titre de recommandations

Pour les cheminements, aires de jeux, et abords des constructions

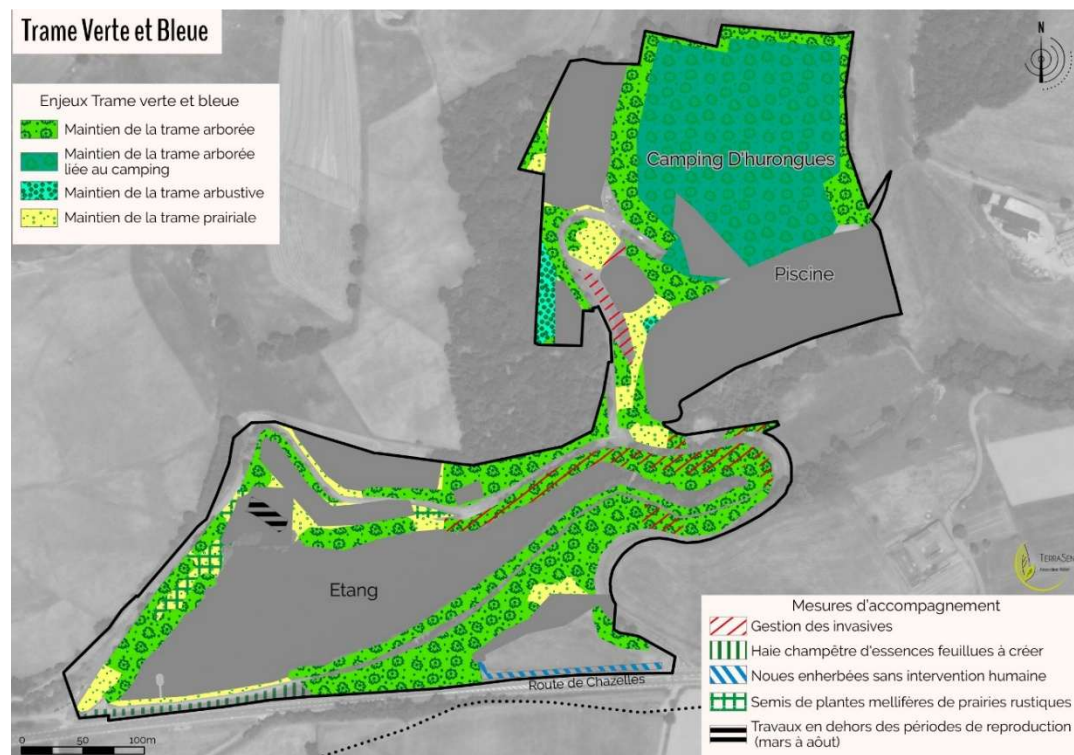
- Sable stabilisé
- Concassé
- Terre-pierre engazonné
- Écorce de pin
- Platelages
- Pavés ou pierres à joints enherbés
- Dalles alvéolaires végétalisées
- Enrobé végétal perméable

Pour les aires de stationnement

- Sable stabilisé
- Concassé
- Pavés ou pierres à joints enherbés
- Dalles alvéolaires végétalisées

Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Les orientations en matière de trames vertes et bleues



Afin de préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, il est préconisé de maintenir certains éléments de la trame verte tels que localisés sur la carte ci-avant, en plus des entités préservées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

En accompagnement, des mesures de gestion appropriées sont également ciblées (voir légende).

Intégrer la trame noire, limiter la pollution lumineuse

Principes

Dans le cadre de l'aménagement, une réflexion sera engagée pour réduire la pollution lumineuse, afin de protéger les espèces nocturnes.

La diminution de l'éclairage contribuera au développement de la trame noire, nécessaire à l'amélioration du confort nocturne indispensable aux espèces.



Les conséquences de la pollution lumineuse

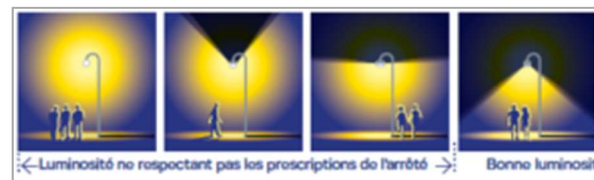
Préconisations

N.B. : Les préconisations ci-dessous reprennent les prescriptions de l'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

Les dispositions suivantes seront respectées :

- Ne pas éclairer vers le ciel : installer des éclairages orientés vers le sol et dotés de dispositifs anti-éblouissement pour éviter la dispersion inutile de la lumière dans l'atmosphère.
- Privilégier les éclairages LED à basse consommation et à faible émission de lumière bleue, afin de minimiser les impacts sur les cycles biologiques des espèces nocturnes. Pour limiter les impacts de la proportion de la lumière bleue dans les spectres de lumière artificielle, la température de couleur des installations d'éclairage extérieur a donc été limitée par l'arrêté à 3000 K. Les couleurs chaudes et orangées, entre 1700 et 2200K, ont des impacts moindres sur la biodiversité que les couleurs plus froides et plus bleutées
- Mettre en place des plages horaires pour éteindre l'éclairage public dans les zones peu fréquentées pendant la nuit
- Limiter l'éclairage au nécessaire en adaptant l'intensité de l'éclairage public aux besoins réels, en particulier la luminosité en dehors des heures de forte fréquentation ou en utilisant des capteurs de mouvement pour limiter les périodes d'éclairage.
- Limiter la lumière intrusive : l'arrêté ne fixe pas de limite d'éclairement vers les logements d'habitation. Toutefois, il est inscrit une règle générale de ne pas émettre de lumière intrusive excessive vers les logements quelle que soit la source de cette lumière

Source : DarkSkyLab



Orientation du flux lumineux selon l'arrêté 2018