



Province de Luxembourg – Arrondissement de Marche

Commune de Erezée
Rue des Combattants, 15
6997 Erezée

Plan communal d'aménagement révisionnel

« Zones de loisirs à Biron »

Options d'aménagement

Vu et adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 26-06-2018.....

Par ordonnance
Le Directeur Général Le Bourgmestre



F. WARZEE M. JACQUET

Le Collège communal certifie que le présent plan a été déposé à l'examen de la population du 05-07-2018 au 06-09-2018.....

Par le Collège
Le Directeur Général Le Bourgmestre



F. WARZEE M. JACQUET

Vu et adopté définitivement par le Conseil communal en séance du 20-12-2018.....

Par ordonnance
Le Directeur Général Le Bourgmestre



F. WARZEE M. JACQUET

Approbation ministérielle

Vu pour être annexé à l'arrêté ministériel du **09** **JUIL. 2019**


Carlo DI ANTONIO,
Ministre de l'Aménagement du Territoire

Auteur de projet



IMPACT
TERRITOIRE - HABITAT - PAYSAGE
Rue des Chasseurs ardennois, 32
6880 BERTRIX

Tél. 061 41 54 54
Fax 061 41 55 07
E-Mail : info@impact-sprl.be
http://www.impact-sprl.be


Stéphane Mottiaux

Dominique Pajot

Date du dossier :
Décembre 2018

Chefs de projet

Dominique PAJOT - Géomètre expert

Stéphane MOTTIAUX - Ingénieur agronome (Aménagement du territoire)

Collaborateurs internes

Simon BERTOUX - Géographe urbaniste

Jean-Marc DROPSY - Architecte paysagiste

Miriam FLORES - Géographe urbaniste

Antoine GUILLAUME - Architecte paysagiste

Jean-Luc JACQMIN - Architecte

Marjorie LEQUEUX - Architecte

Frédéric MARTIN-ETIENNE - Géomètre

Ludvine PIERRE - Géographe urbaniste

Valentine PINSON - Architecte

Aurélien WILLEM - Bio-Ingénieur (Environnement)

Collaborateurs techniques internes

Amaury DE MOL - Technicien en construction

Jérôme RAMBEAUX - Dessinateur DAO-SIG

Collaborateurs administratifs internes

Viviane ARNOULD - Secrétaire de direction

Table des matières

	Options d'aménagement	1
I.	Objectifs d'aménagement	2
II.	Affectation du territoire	4
	2.1. Zones résidentielles	4
	2.2. Zones d'équipements communautaires	5
	2.3. Zones de loisirs	5
	2.4. Zones non urbanisables	7
	2.5. Zones d'infrastructures	8
	2.6. Périmètres en surimpression et autres éléments	8
III.	Options d'aménagement	10
	3.1. Options relatives aux transports et à la mobilité	10
	3.2. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture	11
	3.3. Options relatives à l'économie d'énergie et au développement durable	16
	3.4. Options relatives aux espaces verts et au paysage	17
	3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques	18
	 Prescriptions urbanistiques et architecturales	 20
I.	Prescriptions générales	21
	1.1. Capacité des équipements touristiques	21
	1.2. Stationnement	21
	1.2. Gestion des eaux pluviales	21
	1.3. Plantations	21
II.	Prescriptions spécifiques pour les zones 10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3	22
	2.1. Volumétrie	22
	2.2. Matériaux	22
III.	Prescriptions spécifiques pour les zones 30.1.1	24
	3.1. Volumétrie	24
	3.2. Matériaux	24
	3.3. Abords	24

Plans :

Carte n°3 – Plan d'affectation – Plan des équipements

Carte n°4 – Carte des nouvelles affectations au plan de secteur.



Options d'aménagement

I. Objectifs d'aménagement

Les principaux objectifs de ce PCA sont :

- Redéployer de manière cohérente l'offre en zone de loisirs du plan de secteur. D'importantes superficies sont consacrées aux équipements touristiques et récréatifs (plus de 220 ha sur le périmètre). Les options de ce PCA doivent donc permettre de les gérer de manière cohérente d'un point de vue urbanistique mais également environnemental et paysager.
- Diversifier les infrastructures touristiques en proposant des équipements « collectifs » et non plus uniquement un développement sur base d'une logique « individuelle ». Les options d'aménagement visent à cet effet certaines zones présentant un potentiel et n'étant pas encore urbanisées pour offrir un potentiel de diversification du type d'hébergement.
- Développer des équipements récréatifs complémentaires à la fonction d'hébergement touristique. Une importante zone de loisirs au positionnement central est réservée au développement d'équipements récréatifs, aujourd'hui inexistants sur le périmètre. Ces activités récréatives doivent obligatoirement se conformer à la sensibilité environnementale du lieu.
- Gérer la problématique des domiciliations dans les zones de loisirs. La commune d'Erezée s'est inscrite dans la démarche du plan Habitat Permanent (plan HP) ciblant, à l'intérieur du périmètre quelques parcelles socialement problématiques. Cette situation n'entre pas en contradiction avec les objectifs du PCA puisqu'il n'y a pas de volonté de transformer les zones de loisirs en zone d'habitat mais bien de régler des situations ponctuelles. La commune s'est par ailleurs engagée à ne plus accepter de nouvelles domiciliations en zone de loisirs.
- Veiller à l'intégration paysagère des constructions, notamment par le maintien et le renforcement du caractère boisé des zones de loisirs. Les zones de loisirs se caractérisent par la dominance du couvert boisé. Or, celui-ci a souvent été mis à mal lors de l'urbanisation. Un des objectifs est donc de préserver, voire de reconstituer, ce couvert boisé afin de garantir une intégration paysagère optimale.
- Sécuriser la N86 en proposant des solutions alternatives aux accès directs sur la voirie régionale et en aménageant les carrefours principaux. Outre une sécurisation des accès les plus structurants à mener en concertation avec la DGO1 et dans le cadre du PICM, un système de contre-voiries (alimentation des parcelles par l'arrière) est développé afin d'éviter tout branchement direct sur cette route régionale.
- Renforcer le maillage de voiries afin d'éviter la multiplication des têtes de pipe. Dans la mesure du possible, un réseau structuré de voirie est proposé afin de rendre de la cohérence dans le maillage viaire.

- Proposer des axes prioritaires pour le développement du réseau cyclable. Des principes de mises en place de pistes cyclables sont donc évoqués afin de rejoindre le réseau structurant, plus spécialement le RAVeL (lignes 43 et 620 de Marche-en-Famenne à Érezée).
- Proposer des solutions pour la gestion des eaux usées conformément aux dispositions légales en vigueur. Un assainissement autonome est maintenu sur le périmètre. Pour, les zones à développer dans une optique « individuelle », des unités d'épuration individuelle sont prévues. Par contre, pour les zones « collectives », un assainissement autonome groupé est proposé.
- Structurer et gérer l'urbanisation de la zone d'habitat à caractère rural en respectant les caractéristiques du lieu (densité, typologie, etc). Les options du PCA doivent garantir une urbanisation du noyau central de Biron dans le respect de la typologie traditionnelle. Par contre, les extensions linéaires prévues par le plan de secteur sont gérées de manière plus paysagère et avec une densité plus faible.
- Intégrer les contraintes physiques, écologiques et paysagères, y compris dans les zones non urbanisables. Les choix urbanistiques et planologiques intègrent obligatoirement les différentes contraintes mises en évidence.

II. Affectation du territoire

2.1. Zones résidentielles

Les zones résidentielles doivent contribuer à constituer un quartier agréable, convivial et favorisant la mixité fonctionnelle, sociale et intergénérationnelle.

Zone de construction résidentielle (10.1.1 et 10.1.2)

Les constructions résidentielles sont essentiellement destinées au logement, plus spécifiquement aux habitations unifamiliales.

Au sein de la zone de construction résidentielle, deux destinations sont différenciées :

- Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre semi-continu (10.1.1) reprenant les parties centrales du village de Biron.
- Zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert (10.1.2) reprenant les développements linéaires situés hors du contexte central du village de Biron.

Les constructions peuvent également accueillir :

- Des petits commerces de proximité, des professions libérales, des bureaux et des services publics à condition que ces activités soient compatibles avec le caractère résidentiel et qu'elles concourent à renforcer la qualité de vie des habitants et l'animation des quartiers. Ces activités sont obligatoirement combinées avec du logement.
- Des logements intergénérationnels¹.

Zone de construction mixte (10.1.3)

La zone de construction mixte est destinée à la fonction résidentielle et/ou à la fonction de parc privé.

Zone de construction secondaire (10.1.4)

Cette zone est destinée à recevoir un volume secondaire dont l'implantation vise à structurer l'espace-rue

¹ Il ne s'agit pas d'une unité supplémentaire de logement, mais bien d'une réponse à une demande de plus en plus fréquente entre enfants et parents ou proches. Il ne s'agit donc pas d'une division d'un logement en deux permettant la domiciliation d'un tiers, deux accès distincts, deux boîtes aux lettres, etc.

Zone de cour ouverte (10.2.1) et zone de cour fermée (10.2.2)

La zone de cour ouverte et la zone de cour fermée sont aménagées pour permettre l'accès piéton à la porte d'entrée, l'accès carrossable au(x) garage(s) et car-port(s) et le stationnement des véhicules.

Zone de cours et jardins (10.3)

Cette zone est réservée à l'aménagement de jardins et d'espaces libres.

2.2. Zones d'équipements communautaires

Zone de constructions communautaires (20.1)

La zone d'équipements communautaires est destinée aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général.

Elle ne peut comporter que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire un besoin social assuré par une personne publique ou une personne privée à laquelle les pouvoirs publics ont confié la gestion d'un service public. Elle peut également comporter des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général.

Zone de parking arboré (20.2)

La zone de parking arboré vise à répondre aux besoins en stationnement de la maison de village. Elle doit obligatoirement être traitée de manière paysagère et arborée. Une attention particulière est portée à son caractère multifonctionnel et réversible.

2.3. Zones de loisirs

Aucune nouvelle domiciliation n'est autorisée dans les zones de loisirs. Les gîtes, notamment de grande capacité, seront privilégiés dans les zones de loisirs afin d'éviter leur développement intempestif dans les zones d'habitat à caractère rural.

Zone de loisirs avec hébergement – Programme individuel avec maintien du caractère boisé (30.1.1)

Cette zone est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, plus particulièrement les hébergements de vacances individuels (secondes résidences, gîtes, etc), nécessitant éventuellement une redivision parcellaire.

La conservation et le renforcement du couvert boisé constitue un objectif prioritaire.

Zone de loisirs avec hébergement – Programme collectif avec maintien du caractère boisé (30.1.2)

Cette zone est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques.

Ces équipements doivent faire l'objet d'un permis groupé visant la réalisation d'un programme global par zone identifiée au plan d'affectation.

Dans un souci de diversification, ces infrastructures doivent obligatoirement mettre en avant des spécificités particulières au niveau du type d'hébergement ou de la manière de configurer l'urbanisation.

La conservation et le renforcement du couvert boisé constitue un objectif prioritaire.

Zone de loisirs avec hébergement – Programme collectif avec maintien du caractère agricole (30.1.3)

Cette zone est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, ces équipements devant être compatible avec le maintien du caractère agricole des terrains (par exemple un centre équestre, une ferme pédagogique, etc).

Préalablement à toute demande de permis d'urbanisme, cette zone fera l'objet d'un schéma d'ensemble précisant les modalités d'urbanisation.

Zone de loisirs récréative (30.2)

Cette zone est destinée à recevoir les équipements récréatifs et les infrastructures nécessaires à leur bonne gestion. Aucun hébergement touristique n'y est autorisé.

La conservation et le renforcement du couvert boisé constitue un objectif prioritaire.

Les activités autorisées sont limitées à l'installation d'infrastructures « légères » et « diffuses » (parcours vita, accrobranche ou découverte des arbres, etc.) assurant ainsi le maintien du couvert boisé.

Zone tampon arborée (30.3.1)

La zone tampon arborée est destinée à former un écran végétal en avant-zone afin d'intégrer paysagèrement les constructions.

Elle doit présenter un traitement non rigide et se structurer comme un taillis ou une petite futaie. Les plantations doivent être conçues pour favoriser la biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères...)

A certains endroits, elle peut s'ouvrir pour permettre l'accès aux constructions. Ces accès sont toutefois limités en nombre (un accès par construction) et en emprise (passage d'un véhicule).

Zone de loisirs à vocation d'espaces verts ouverts (30.3.2)

Cette zone est traitée en espaces verts avec maintien obligatoire du caractère ouvert (agricole) afin de maintenir des ouvertures paysagères au sein des différentes zones de loisirs.

2.4. Zones non urbanisables

Zone agricole (40.1)

La zone agricole est destinée à l'agriculture au sens général du terme. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Les éléments constitutifs du réseau écologique (principalement haies et bosquets) sont maintenus et renforcés afin de préserver le caractère bocager de la zone agricole.

Zone forestière (40.2)

La zone forestière est destinée à la sylviculture et à la conservation de l'équilibre écologique. Elle contribue au maintien ou à la formation du paysage.

Zone d'espaces verts (40.3)

La zone d'espaces verts est destinée au maintien, à la protection et à la régénération du boisement occupant le talus périphérique au plateau central. Elle contribue à la formation du paysage. Il s'agit d'une zone non aedificandi.

Zone naturelle (40.4)

La zone naturelle est destinée au maintien, à la protection et à la régénération de milieux naturels de grande valeur biologique ou abritant des espèces dont la conservation s'impose, qu'il s'agisse d'espèces des milieux terrestres ou aquatiques. Il s'agit d'une zone non aedificandi.

2.5. Zones d'infrastructures

Zone de voirie (50.1.1, 50.1.2, 50.1.3, 50.1.4 et 50.1.5)

Les zones de voirie sont destinées, en fonction de leur statut, à la circulation des véhicules, des cyclistes et des piétons. Elles peuvent comprendre l'assiette des voiries et contre-allées éventuelles, les trottoirs, les pistes cyclables, les aires de stationnement et les accotements.

Sont autorisées la mise en place de dispositifs de sécurité, l'implantation de mobilier urbain, la plantation d'arbres et arbustes ainsi que la création d'îlots de verdure.

L'aménagement des voiries doivent également permettre la préservation des fossés d'évacuation des eaux de ruissellement. Il doit également proposer un accompagnement paysager par la plantation même ponctuelle d'arbres.

Zone blanche (50.2)

Une petite partie du périmètre est non affectée au plan de secteur (infrastructures ferroviaires).

2.6. Périmètres en surimpression et autres éléments

Recul minimal et maximal des constructions

Ce périmètre indique le recul minimal et maximal autorisé pour l'implantation des fronts de bâtisses pour les zones de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert.

Périmètre de réservation de voirie de desserte locale

Ce périmètre vise à réserver les espaces nécessaires à la réalisation éventuelle d'une voirie de desserte locale. Ce dispositif ne concerne que la zone de loisirs avec hébergement – Programme individuel (30.1.1).

Périmètre de réservation de voie lente

Ce périmètre vise à réserver les espaces nécessaires à la réalisation éventuelle d'une voie lente.

Accès à préserver

Ce symbole a pour objectif de matérialiser l'endroit d'un éventuel accès pour desservir des terrains généralement situés en intérieur d'îlot. Contrairement à la zone 30.1.1, un périmètre de réservation de voirie de desserte locale n'a pas été inscrit pour les zones 30.1.2, 30.1.3 et 30.2. En effet, l'incertitude quant au programme qui sera mené sur ces zones ne permet pas de fixer de manière plus précise un réseau de voirie.

Carrefour à aménager

Ce symbole a vise à indiquer les carrefours à aménager par la mise en place de dispositifs sécuritaires sur la N86.

Principes de développement du réseau cyclable

Ce symbole a vise à indiquer les connexions stratégiques en matière de réseau cyclable.

III. Options d'aménagement

3.1. Options relatives aux transports et à la mobilité

Les voiries et voies lentes sont dimensionnées et aménagées pour répondre aux fonctions qui leur sont attribuées.

Structuration des voiries (50.1.1, 50.1.2, 50.1.3, 50.1.4 et 50.1.5)

La structuration des voiries se base sur la hiérarchie suivante :

- Voirie de transit (N86).
- Voirie de liaison.
- Voirie de circulation locale.
- Voirie de desserte locale.
- Chemin agricole et forestier.

La voirie de transit, c'est-à-dire la N86, joue un rôle structurant à l'échelle supra-communale et accueille un trafic de transit. Elle est donc destinée à recevoir une circulation relativement dense et est aménagée pour fluidifier cette circulation.

Des dispositifs sécuritaires sont mis en place aux carrefours structurants identifiés au plan d'affectation et des bouclages sont créés à partir de ces accès principaux. Toujours dans un souci de sécurisation, plus aucun autre accès direct aux constructions n'est autorisé depuis la N86, un dédoublement par l'arrière via des voiries de desserte locale étant prévu. Enfin, toutes les mesures sont prises pour garantir une visibilité adéquate aux abords des carrefours avec la N86.

Les voiries de liaison jouent un rôle structurant de liaison inter-villages. Elles sont donc destinées à recevoir un trafic de transit et sont aménagées prioritairement pour la circulation automobile tout en sécurisant les déplacements lents. Des effets de porte sont aménagés aux endroits stratégiques, notamment par exemple à l'entrée du village de Biron en venant de Ny (rue Biron dai).

Les voiries de circulation locale assurent un trafic uniquement local. Les fonctions de collecte et de répartition des flux de circulation prédominent donc sur la fonction de liaison.

Les voiries de desserte locale sont quant à elle destinées à recevoir un trafic très limité de desserte des fonctions.

Enfin, les chemins agricoles et forestiers rassemblent l'ensemble des chemins ruraux.

Gestion du stationnement

Le stationnement peut être réalisé, soit en domaine privé (à l'exclusion des zones de cours et jardins), soit en domaine public. Le stationnement est toutefois privilégié en site propre, le stationnement en voirie n'étant que secondaire et complémentaire.

Pour répondre aux besoins en stationnement liés à la maison de village, une zone de stationnement (arborée) est prévue en vis-à-vis.

Déplacements lents

Les déplacements lents sont réalisés en accompagnement des voiries ou, le cas échéant, en site propre. Les circulations lentes sont intégrées dans des aménagements qui sont fonction du statut des voiries (par exemple trottoirs et pistes cyclables pour les voiries de liaison, trottoirs pour les voiries de circulation locale et espace partagé pour les voiries de desserte locale).

Au niveau des déplacements « vélos », les principes structurants suivants sont prévus :

- Mise en place d'une piste cyclable en site propre au niveau de la rue Biron dai permettant de relier le centre de Biron au village de Ny et donc la connexion au RAVeL (lignes 43 et 620 de Marche-en-Famenne à Érezée).
- Mise en place d'une piste cyclable en site propre le long de la Route de Marche (N86) permettant de relier Barvaux à Hotton et au RAVeL (lignes 43 et 620 de Marche-en-Famenne à Érezée).

3.2. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture

Dispositions transitoires

Les bâtiments existants dûment autorisés non conformes aux présentes options peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, d'extension ou d'aménagement, dans une mesure ne remettant pas fondamentalement en cause la mise en œuvre du PCA dans son ensemble.

Par ailleurs, les options ne remettent pas en cause les droits acquis à travers les lotissements existants dûment autorisés et non périmés. Toutefois, pour les zones de loisirs, les modifications des permis de lotir devront obligatoirement respecter les orientations du PCA.

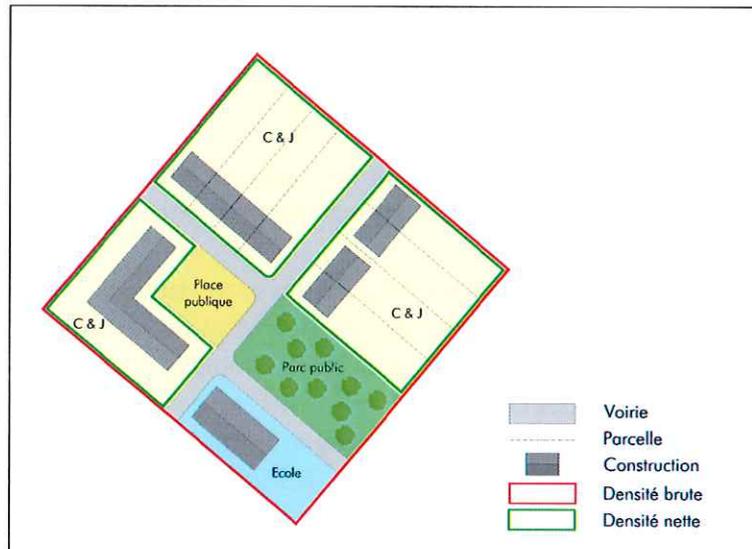
Zones résidentielles

Affectations concernées : 10.1.1, 10.1.2, 10.1.3, 10.1.4, 10.2.1, 10.2.2 et 10.3.

Densité générale

- L'objectif général est de tendre vers une densité nette comprise :
- Entre 10 et 15 logements par ha pour la zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre semi-continu (10.1.1).
 - De maximum 8 logements par ha pour la zone de construction résidentielle unifamiliale en ordre ouvert (10.1.2) et la zone mixte (10.1.3).

Le schéma ci-dessous illustre deux manières fondamentalement différentes de calculer la densité.



La densité brute inclut, outre les zones de constructions, les zones de cours et jardins, les zones de voiries, les zones d'espaces publics, les zones vertes publiques...

La densité nette correspond quant à elle à la densité brute de laquelle on soustrait tous les espaces à vocation publique pour ne garder que les espaces privés.

Mode de groupement et d'implantation

Les constructions s'inscrivent en relation avec les voiries et les espaces publics pour créer un rythme et une animation visant à rompre la linéarité de la voirie et dynamiser l'espace rue. La cohérence d'ensemble est également renforcée par des éléments végétaux.

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords respecte par ailleurs le relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel.

- Les constructions résidentielles unifamiliales (10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3) sont implantées :
- En ordre semi-continu pour la zone 10.1.1. Elles sont obligatoirement mitoyennes par les volumes principaux. Au minimum 60 % des fronts de bâtisse de la zone de construction² (définie au plan d'affectation) sont effectivement construits.
 - En ordre ouvert (constructions isolées ou jumelées) pour la zone 10.1.2 et la zone 10.1.3.

De manière générale, les faîtages sont parallèles aux voiries. Toutefois, à certains endroits spécifiques, des volumes principaux ou secondaires (10.1.4) sont implantés perpendiculairement pour créer une fermeture de l'espace-rue.

La zone de recul est traitée

- En espace ouvert (zone de cour ouverte) avec une profondeur limitée mais permettant le stationnement pour la zone 10.1.1.
- En espace fermé (zone de cour fermée) pour les zones 10.1.2 et 10.1.3 afin d'intégrer paysagèrement les extensions linéaires.

Composition architecturale et volumétrie

Afin de s'inscrire dans une conception énergétique performante, les volumétries sont simples.

Les volumes principaux présentent des gabarits de 2 niveaux (R+1) pour les constructions résidentielles unifamiliales (10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3).

Les volumes principaux sont couverts par des toitures à versants.

Aucun élément architectural (baies, lucarnes, jeux de matériaux, muret...) ne peut perturber la perception volumétrique unitaire.

Les façades visibles depuis l'espace public sont constituées d'un agencement de baies expriment un rythme principalement vertical.

Toutefois, pour les zones 10.1.2 et 10.1.3, les constructions peuvent prendre une expression architecturale plus spécifique (toiture plate, baies horizontales...).

La paroi mitoyenne est conçue pour être complètement séparée de sa voisine existante ou à venir de manière à éviter toute transmission de bruits d'impact (performance de l'isolation acoustique) et à respecter les normes du S.R.I.

² Par zone de construction, on entend l'ensemble des bandes de constructions jointives.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Gris clair ou brun rougeâtre pour la perception d'ensemble des parements de la zone 10.1.1 et gris clair, gris brun ou brun rougeâtre pour la perception d'ensemble des parements des zones 10.1.2 et 10.1.3.
- Gris anthracite pour la perception d'ensemble des toitures à versants et gris anthracite ou vert pour la perception d'ensemble des toitures plates.

On veille également à promouvoir une certaine variabilité dans les teintes (sur l'ensemble du site et à l'intérieur d'une même zone de construction) afin de rompre avec une uniformité parfois trop stricte.

Abords

Zone de cour ouverte (10.2.1)

La zone de cour ouverte est réalisée en stricte continuité avec la voirie (le plus souvent sur toute sa longueur) et l'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

Le choix des matériaux vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments. La gamme de teinte d'une zone de cour ouverte est similaire à celle de ses voisines contiguës. La première cour ouverte réalisée sert par conséquent de référence.

Zone de cour fermée (10.2.2)

L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

Le choix des matériaux vise à obtenir une réelle harmonie avec la tonalité des bâtiments.

Des haies sont obligatoirement plantées sur l'alignement afin de refermer visuellement la perception.

Zone de cours et jardins (10.3)

Des plantations d'arbres isolés (notamment fruitiers) y sont admises ainsi que des haies destinées à fermer la zone de cours et jardins.

Les modifications sensibles du relief y sont strictement interdites.

Aucun dépôt, ni construction ou installation ne sont autorisés dans cette zone à l'exception des actes et travaux de minime importance (ne nécessitant pas de permis d'urbanisme) tels que visés par la législation en vigueur.

Zones d'équipements communautaires

Affectations concernées : 20.1.

Mode de groupement et d'implantation

L'implantation des volumes se fait en fonction des lignes de force du paysage bâti ou non bâti. L'aménagement de leurs abords s'intègre au relief du sol. Les constructions doivent épouser au mieux le terrain naturel.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour former un paysage bâti neutre, homogène et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Gris clair pour la perception d'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception d'ensemble des toitures à versants et gris anthracite ou vert pour la perception d'ensemble des toitures plates.

Zones de loisirs

Affectations concernées : 30.1.1, 30.1.2 et 30.1.3

Densité générale

L'objectif général est de tendre vers une densité nette de :

- Maximum 10 logements par ha pour la zone 30.1.1.
- Maximum 15 logements par ha pour la zone 30.1.2.
- Maximum 5 logements par ha pour la zone 30.1.3.

Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux présentent des gabarits de :

- 1 niveau (R avec combles non aménagés) pour les zones 30.1.1.
- 1 (R avec combles non aménagés) ou 2 niveaux (R+1) pour les zones 30.1.2 et 30.1.3.

Pour la zone 30.1.3, la typologie s'oriente vers un bâti groupé.

Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour être intégré au caractère boisé du site (du moins pour les zones 30.1.1 et 30.1.2) et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Gris clair ou gris brun pour la perception d'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception d'ensemble des toitures à versants et gris anthracite ou vert pour la perception d'ensemble des toitures plates.

Abords

Pour les zones 30.1.1 et 30.1.2, le couvert boisé de la parcelle est obligatoirement maintenu et renforcé. Seul les accès et les proches abords des constructions peuvent rester ouverts.

L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

3.3. Options relatives à l'économie d'énergie et au développement durable

Options relatives à la gestion énergétique

L'objectif est que, pour chaque construction, la performance énergétique soit optimisée pour tendre vers l'autonomie. Dans ce cadre, trois principes fondamentaux doivent guider l'urbanisation : compacité, niveau d'isolation élevé et, éventuellement, mitoyenneté.

Toutes les mesures sont prises pour éviter les gaspillages d'énergie et la valorisation des apports solaires passifs est une priorité. Le recours à des matériaux à faible empreinte écologique (à faible énergie grise) est également à favoriser.

Par ailleurs, d'autres techniques complémentaires visant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies alternatives sont bien entendu autorisées. A titre d'exemples, on peut citer :

- Les systèmes de ventilation mécanique contrôlée.
- Les pompes à chaleur.
- La géothermie.
- Le chauffage au bois.
- Les chaudières à condensation ou à haut rendement.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Les chauffe-eaux solaires à haute performance.
- ...

Ces différentes techniques peuvent être combinées, l'objectif étant d'obtenir une construction très faiblement énergivore, voire à énergie positive, avec un ratio investissements/résultats le plus faible possible.

Options relatives à la gestion de l'eau

Afin de réduire la consommation d'eau potable et le ruissellement, chaque construction résidentielle ou touristique est équipée d'une citerne d'eau de pluie. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui doit toujours rester disponible en cas d'orage. Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions.

L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau est privilégiée.

Les dispositions en vigueur relatives à la zone de protection de captage sont scrupuleusement respectées.

3.4. Options relatives aux espaces verts et au paysage

A l'intérieur du périmètre de l'étude, la trame verte et paysagère se base sur plusieurs éléments structurants :

- La conservation et le renforcement du couvert boisé au sein des zones de loisirs.
- L'inscription d'une zone tampon arborée le long des différentes voiries.
- Le remplacement progressif des résineux par des feuillus dans les zones de loisirs.
- La définition d'une zone d'espaces verts ouverts où le caractère agricole doit être préservé.
- La confirmation des zones agricoles, forestières, d'espaces verts et naturelles du plan de secteur.
- Le respect des dispositions relatives à Natura 2000 et des sites naturels protégés.
- La préservation et le renforcement du caractère bocager dans la zone agricole.
- Dans la mesure du possible, le maintien des alignements d'arbres de la zone 1a. De plus, pour cette zone spécifique, les futures installations favoriseront les habitats de lisière et la régénération du boisement.
- La mise en valeur des ruisseaux et la préservation des fossés.
- L'accompagnement paysager des voiries par la plantation, même ponctuelle, d'arbres et des voies lentes par la plantation d'arbres et de haies.
- La plantation d'un arbre remarquable au carrefour de la rue Birondai et la rue des Ronds Chênes.
- Les espaces publics ainsi que les aires de stationnement et de circulation sont plantés d'arbres et de haies.
- Les cours et jardins et les abords sont arborés et doivent être en partie aménagés de manière naturelle. Des haies libres diversifiées sont plantées le long des limites parcellaires.
- Le recours privilégié à des toitures vertes pour les toitures plates.
- Afin de limiter le dérangement de la faune nocturne et notamment des chiroptères, l'éclairage public est limité au maximum est orienté le plus possible vers le sol.

Les plantations (réalisées de début septembre à fin avril) sont réalisées à partir d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières (implantation dans un biotope adapté à leurs besoins solaires, hygrométriques et de composition de sol).

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères...).

Dans les zones de loisirs, les ruisseaux sont accompagnés de plantations d'aulnes glutineux. La zone tampon arborée est quant à elle composée d'un mélange d'essences telles que le chêne avec le noisetier et comporte plusieurs strates.

Les espaces verts et les zones tampons arborées sont entretenues de manière raisonnée tant en domaine privé que public (par exemple : interdire l'usage de pesticides, favoriser le fauchage tardif, etc.).

3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

Options relatives au réseau d'assainissement

Le système est obligatoirement séparatif et les eaux pluviales (eaux de ruissellement) sont donc récoltées spécifiquement (fossés, canalisations, noues, etc.) avant d'être évacuées dans le milieu naturel.

Les zones urbanisables étant reprises en zone d'assainissement autonome au PASH, les principes suivants sont d'application :

- Des unités d'épuration individuelle avec infiltration prioritaire des eaux épurées pour les zones de constructions résidentielles (10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3) et pour les zones d'équipements communautaires (20.1).
- Des unités d'épuration individuelle avec infiltration ou rejet dans des fossés drainants des eaux épurées pour les zones de loisirs avec hébergement – programme individuel (30.1.1).
- Des installations ou stations d'épuration individuelle avec infiltration prioritaire des eaux épurées pour les zones de loisirs avec hébergement – programme collectif (30.1.2), les zones de loisirs avec hébergement – programme collectif avec maintien du caractère agricole (30.1.3) et les zones de loisirs récréatives (30.2). Pour ces zones, l'installation d'un système de lagunage sera envisagée avec une attention particulière portée à sa qualité paysagère et environnementale.

Par ailleurs, la mise en place de techniques alternatives est à étudier au cas par cas afin de limiter le rejet des eaux usées (par exemple toilettes sèches et/ou fosses à vidanger notamment pour les habitations qui rejettent une faible quantité d'eaux usées (personnes seules) ou qui présentent une faible fréquence d'occupation (secondes résidences)).

L'objectif premier est de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord la réutilisation et puis l'infiltration. Pour ce faire, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention avant leur rejet dans le milieu naturel. De plus, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les abords, les espaces publics et les parkings.

Options relatives aux réseaux de distribution

Les équipements de distribution (électricité, eau...) sont développés à partir des réseaux existants dans l'environnement immédiat.

Les câbles électriques sont enterrés pour préserver l'environnement visuel. Une ou plusieurs cabines électriques peuvent éventuellement être implantées à l'intérieur de la zone si cela s'avère nécessaire. Elles adoptent un parti architectural intégré au contexte bâti et non bâti en rapport avec la zone dans laquelle elles s'inscrivent.

Lors de l'aménagement d'espaces publics, l'utilisation de luminaires à haute efficacité énergétique avec un bon rendu de couleur est obligatoire afin de limiter la consommation énergétique et la pollution lumineuse.



Prescriptions urbanistiques et architecturales

I. Prescriptions générales

1.1. Capacité des équipements touristiques

La capacité des équipements touristiques est la suivante :

- Maximum 8 personnes par unité de logement pour la zone 30.1.1.
- Maximum 15 personnes par unité de logement pour la zone 30.1.2.
- Minimum 15 personnes par unité de logement pour la zone 30.1.3.

1.2. Stationnement

Le nombre d'emplacements en site propre est de minimum :

- 2 par logement pour les constructions résidentielles (10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3).
- 1 par logement pour les constructions de loisirs (30.1.1, 30.1.2 et 30.1.3).

1.3. Gestion des eaux pluviales

Les citernes d'eau de pluie ou les dispositifs de rétention présentent obligatoirement un volume tampon de minimum 5 m³ par 100 m² de surface de récupération (surface de la toiture ou surface imperméabilisée).

1.4. Plantations

Les arbres et haies doivent favoriser la biodiversité et sont obligatoirement composés d'un mélange d'essences feuillues locales avec une proportion significative de plants mellifères.

Les essences autorisées sont : Aubépine à un style, Aubépine à deux styles, Aulne glutineux, Bouleau pubescent, Bouleau verruqueux, Bourdaine, Buis, Cerisier à grappes, Charme commun, Châtaignier, Chêne pédonculé, Chêne sessile, Cognassier, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Églantier, Érable champêtre, Érable plane, Érable sycomore, Framboisier, Frêne commun, Fusain d'Europe, Genêt à balais, Griottier, Groseillier à maquereaux, Groseillier noir, Groseillier rouge, Hêtre commun, Houx, Marronnier, Merisier, Néflier, Nerprun purgatif, Noisetier, Noyer commun, Orme champêtre, Orme de montagne, Poirier, Pommier, Prunier, Saule blanc, Saule marsault, Saule des vanniers, Sorbier des oiseleurs, Sureau à grappes, Sureau noir, Tilleul et Viorne obier.

II. Prescriptions spécifiques pour les zones 10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3

2.1. Volumétrie

Profondeur

La profondeur du volume principal n'excède pas 12 mètres.

La profondeur des volumes secondaires n'excède pas 7 mètres pour les volumes secondaires latéraux et 4 mètres pour les volumes secondaires arrières.

Hauteur

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 5,2 et 6 mètres.

La hauteur sous corniche des volumes secondaires est inférieure d'au moins 20 % à celle du volume principal.

Toiture

Pour la zone de construction 10.1.1, le volume principal est couvert d'une toiture à double versant de même inclinaison et de même longueur de pente. La pente des toitures est comprise entre 35 et 40°.

Les volumes secondaires sont couverts soit d'une toiture en pente d'un ou de deux versants de même inclinaison, soit d'une toiture plate. En cas de toiture en pente, la pente de la toiture du volume secondaire est identique à celle du volume principal.

Les débordements de toiture sont interdits et les toitures ne comprennent pas d'éléments saillants détruisant la volumétrie principale.

2.2. Matériaux

Parements

Tous les volumes érigés sur une même parcelle présentent une uniformité de matériaux et de traitement architectural. Il n'est admis qu'au maximum deux matériaux ou deux teintes d'un même matériau pour l'ensemble des murs en élévation, le jeu de matériau ne pouvant nuire à l'unité de la perception volumétrique.

Le matériau principal de parement des élévations est choisi parmi les matériaux suivants :

- La pierre calcaire (calcaire givetien).
- L'enduit.
- La brique de terre cuite.
- Le bardage d'ardoise pour les façades exposées à la pluie.
- Le bardage en bois uniquement pour les zones 10.1.2 et 10.1.3.

D'autres matériaux peuvent être utilisés de manière ponctuelle, à condition que leur intégration dans le contexte bâti soit démontrée.

Toitures

Les matériaux des toitures à versants sont l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format et de teinte gris anthracite.

III. Prescriptions spécifiques pour la zone 30.1.1

3.1 Volumétrie

Surface au sol

Les volumes principaux présentent une surface au sol brute comprise entre 80 et 150 m² au sol.

Hauteur

La hauteur sous corniche du volume principal est comprise entre 2,7 et 3,5 mètres.

3.2 Matériaux

Parements

Le matériau principal de parement des élévations est choisi parmi les matériaux suivants :

- La pierre calcaire (calcaire givetien).
- Le bardage en bois.
- Le bardage d'ardoise pour les façades exposées à la pluie.

D'autres matériaux peuvent être utilisés de manière ponctuelle, à condition que leur intégration dans le contexte paysager soit démontrée.

Toitures

Les matériaux des toitures à versants sont l'ardoise naturelle ou artificielle de petit format et de teinte gris anthracite.

3.3 Abords

La suppression du couvert boisé n'est autorisée que dans un périmètre de 10 mètres autour du volume principal et également pour en permettre l'accès depuis la voirie.

La largeur de l'accès, notamment au travers de la zone tampon arborée (30.3.1) présente une largeur maximale de 5 mètres.

