Orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article R151-8 du code de l'urbanisme –

Modification simplifiée n°2 -Approbation

Commune de Pomeys

Plan Local d'Urbanisme

Latitude — Urbanisme - Environnement - Paysage

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

Note

Les objectifs de l'orientation d'aménagement et les rappels figurent en bleu.

Les principes de réalisation et de construction sont en noirs.

Rappel du code de l'urbanisme

Conformément à l'article R151-8 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement doivent également traiter :

- De la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère
- De la mixité fonctionnelle et sociale ;
- De la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun
- La dessert des terrains par les voies et les réseaux.

Ces éléments sont traités ci-après.

Concernant la desserte en transport en commun, celle-ci n'est pas réglementée. Il n'existe pas de ligne forte traversant la commune.

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 caravaning 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 lumières 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 intégré 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 couvres 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.

Haies bocagères *(Exemple)*

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…).

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 (étagement 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.

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

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.

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

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.

La qualité environnementale et la prévention des risques : *objectifs*

La qualité environnementale

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 et la prévention des risques : *Principes*

La qualité environnementale

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 qualité environnementale et la prévention des risques : *objectifs*

La prévention des risques

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 qualité environnementale et la prévention des risques : *Principes*

La prévention des risques : 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.

La desserte des terrains par les voies et les réseaux.
Les voies : Principes

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

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

La desserte des terrains par les voies et les réseaux.
Les réseaux : Principes

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'habitation devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

Orientation d'Aménagement et de Programmation
Intégration des constructions dans la pente
Maintien des arbres existants en limite de secteur
Arbre à protéger (Marronnier)
Zone AUa pouvant s'urbaniser en 2 phases
Maintien des arbres existants en limite de secteur
P
Les principes obligatoires
Secteur soumis à Orientation d'Aménagement
Les typologies de constructions :
Habitat individuel ou groupé d'une densité minimale de 12 logts/ha (hauteur max : 9 m)
Habitat groupé et/ou intermédiaire intégré dans la pente et exposé majoritairement au Sud d'une densité minimale de 12 logts/ha, (hauteur max : 9 m)
Habitat intermédiaire et / ou collectif de type R + 1 à R + 2 maximum, densité minimale de 20 logts/ha, (hauteur max : 12 m)
Habitat intermédiaire ou petit collectif, limité à R + 2 + c et 9 m à l'égoût du toit, la hauteur est mesurée depuis le niveau de la rue
Habitat groupé : environ 20 logts/ha hauteur maximale 9 m au faîtage à R + 1 + c
En cas de construction nouvelle création d'un minimum de 6 logements, (hauteur max : 9 m) il est imposé :
- un minimum 50% de logements sociaux
- une majorité de T2 et T3
Alignement du bâti à environ 5 m de la rue à partir du niveau de la façade au RDC sur rue
Création d'un RDC d'activités
Autres éléments :
Ouverture paysagère à conserver
Espace vert collectif à créer
Haie à créer
Accès unique desservant l'ensemble du secteur «P»
Espace public à créer
Cheminement doux à créer
0
50
100m

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.

3 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.

4 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 m² 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 caravaning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.	Interdiction

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

5.1 Les hauteurs

La hauteur des autres constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux au faîtage 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 ».

5.2 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 :

- RAL 7005, 7006, 7016, 7022, 7036, 7037, 7039 et 7042

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

- RAL 8007, 8025, 8028

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 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 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 faîtage 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)

6 Les besoins en matière de stationnement

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

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

7.1 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.

7.2 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.

ZAE du Plomb
N
W
E
S
Saint-Symphorien-sur-Coise
Secteur dédié aux activités économiques
Secteur principalement dédié aux bassins de rétention des eaux pluviales
Création d'une bande plantée permettant de limiter l'impact paysagé de la ZAE ainsi que les nuisances
Accès à la zone
0
25
50m